

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***IMU versata dal proprietario anche nel fondo patrimoniale***

di **Fabio Garrini**

In un [precedente intervento](#) abbiamo avuto modo di ricordare come i redditi provenienti dagli immobili sui quali viene costituito un **fondo patrimoniale** siano imputati per il 50% a favore di ciascuno dei coniugi, indipendentemente dalla proprietà degli immobili dai quali tali redditi promanano: questo in forza della previsione contenuta nell'articolo 4 TUIR, che dispone specificamente in tal modo.

Quando invece occorre verificare la soggettività **IMU** (ma medesimi ragionamenti valgono anche per la TASI, viste le analogie nelle regole per l'individuazione dei soggetti passivi), non esiste alcuna deroga alla previsione generale che individua nel **titolare del diritto reale sull'immobile il soggetto tenuto al pagamento del tributo**.

#### **IMU e fondo patrimoniale**

La costituzione del fondo patrimoniale implica l'apposizione di un vincolo su di un immobile, al fine di porlo al servizio delle esigenze della famiglia; detto immobile, come effetto secondario (ma spesso questo è l'obiettivo principale) **non** può essere **aggregato** da soggetti terzi.

Il fondo patrimoniale può essere costituito da parte di uno solo dei coniugi, da entrambi i coniugi, ovvero da parte di un soggetto terzo. Se il fondo è costituito da uno solo dei coniugi, questo può **trasferire o meno quota della proprietà all'altro coniuge**; analogamente, se la costituzione avviene da parte di un terzo, questo può trasferire o meno la proprietà ai coniugi.

Come detto l'articolo **4 TUIR** prevede una regola specifica di imputazione dei **redditi** derivanti dai beni oggetto di fondo patrimoniale, mentre **ai fini IMU non esiste una previsione analoga** e quindi occorre concludere che l'imposta municipale debba essere assolta interamente dal proprietario, in quanto unico soggetto passivo del tributo. L'articolo 3 del D.Lgs. 504/1992 (disposizione ICI, ma applicabile per rinvio anche all'IMU) così come il D.L. 201/2011 non lasciano adito ad alcuna ipotesi derogatoria al principio sulla base del quale **l'imposta deve essere versata dal titolare del diritto reale sull'immobile**.

Pertanto, se **ad esempio** il marito è proprietario al 100% di un immobile e questo vi costituisce un fondo patrimoniale senza trasferimento della proprietà, i redditi provenienti da tale immobile saranno tassati al 50% su ciascuno dei due coniugi, mentre **l'IMU dovrà essere versata integralmente da parte del marito**.

Da ricordare che, a seguito dell'introduzione dell'imposta municipale, è previsto un **effetto sostitutivo IMU-IRPEF**, che esonera dalla tassazione fondiaria gli immobili non locati sui quali viene versato il tributo locale.

Ci si domanda tuttavia se tale effetto sostitutivo **valga anche per il coniuge non proprietario** dell'immobile sul quale è stato costituito il fondo patrimoniale; malgrado non vi siano conferme ufficiali sul punto, pare lecito dare risposta positiva. Al di là della logica, che depone in tal senso, a tale conclusione si può pervenire osservando come la norma stessa non richieda la coincidenza tra soggetti passivi IMU e IRPEF, ma si limita a stabilire che l'imposta comunale sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati.

Pertanto, nel caso precedentemente prospettato, **la moglie non dovrà versare l'IRPEF sul 50% della rendita catastale** in quanto l'IMU integralmente versata dal marito assorbirà non solo la propria IRPEF, ma anche quella del coniuge.

Qualora l'immobile fosse l'abitazione principale dei coniugi, evidentemente l'IMU non sarà dovuta, indipendentemente dal fatto che la proprietà sia trasferita o meno in sede di costituzione del fondo patrimoniale; sarà comunque necessario verificare i requisiti (coincidenza di dimora e residenza) fissati dall'articolo 13 D.L. 201/2011 per considerare detto immobile abitazione principale ai fini IMU.

Potrebbe porsi qualche dubbio ai fini **TASI**, per quanto riguarda la **quota del detentore** (stabilita dal Comune in una frazione compresa tra il 10% ed il 30% dell'imposta complessivamente dovuta); ove la TASI risultasse dovuta sull'immobile interessato dal fondo patrimoniale, il coniuge non proprietario ha comunque la qualifica di detentore. Pertanto, ipotizzando un immobile diverso dall'abitazione principale e non locato (es: la casa al mare), **il 50% della quota del detentore dovrebbe essere a carico del coniuge non proprietario**.

Immagino che il Comune in questione non avrà nulla da dire se detto versamento fosse effettuato interamente da parte del coniuge proprietario, anche per il fatto che tale soggettività passiva non risulta dagli atti catastali (e quindi dovrebbe essere oggetto di comunicazione da parte del contribuente).

*Per approfondire le problematiche relative alla fiscalità degli immobili vi raccomandiamo il seguente master di specializzazione:*

Master di specializzazione

**LA FISCALITÀ IMMOBILIARE CASO PER CASO** ▶▶

Firenze      Milano      Padova