

IMU E TRIBUTI LOCALI

Esenzione IMU limitata per l'anziano in ricovero

di **Fabio Garrini**

Dal 2016 opera l'esenzione totale dal prelievo **IMU e TASI** a favore degli **immobili adibiti ad abitazione principale** e tale esonero riguarda anche gli anziani e disabili ricoverati, se il Comune ha deliberato in tal senso. Occorre però evidenziare che l'agevolazione riguarda gli immobili posseduti a titolo di proprietà o di usufrutto, mentre analoga agevolazione **non vale qualora l'utilizzo avvenga in forza di diritto di abitazione**.

Il diritto di abitazione e l'esenzione IMU/TASI

Anche ai fini IMU e TASI sono stabilite alcune **assimilazioni all'abitazione principale**, fattispecie che per la maggior parte sono state ricalcate da analoghe previsioni già conosciute in ambito ICI.

Tali assimilazioni sono previste dal [comma 2 dell'articolo 13 del D.L. 201/2011](#) e vengono differenziate tra:

- **assimilazioni facoltative** (nel senso che sono i singoli Comuni a decidere se introdurle nei propri regolamenti, anche se in effetti si tratta di fattispecie molto frequentemente verificabili nella prassi) e
- **assimilazioni obbligatorie** (ossia quelle previste *ex lege*, che nessun comune può eliminare).

Queste assimilazione oggi offrono un **vantaggio** molto interessante, posto che gli immobili adibiti (o che si considerano adibiti) ad abitazione principale conferiscono il beneficio dell'**esonero totale** sia dal tributo principale, l'IMU, che dal tributo sui servizi, la TASI.

Tre le prima (quelle facoltative, per le quali il Comune ha facoltà di valutarne l'opportunità di una introduzione) è prevista l'assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto **da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari** a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa **non risulti locata**. Il beneficio quindi spetta solo ed esclusivamente per l'immobile che l'anziano o il disabile si tiene a disposizione, mentre mai può essere esentato l'immobile che venga "messo a reddito". La lettera della norma fa riferimento esclusivamente all'immobile locato e non, più in generale, all'immobile che sia utilizzato ad altro titolo: pare quindi **ammissibile l'esenzione nel caso di concessione in comodato**.

Da notare come si faccia riferimento ai soli diritti di "proprietà ed usufrutto" ma non anche al

diritto di abitazione: questo significa che qualora il coniuge superstite dovesse trasferirsi nell'istituto di ricovero, **non potrebbe beneficiare di tale assimilazione** (e quindi del trattamento agevolato previsto per l'abitazione principale), qualora fosse deliberata da parte del Comune di ubicazione dell'immobile.

Interpretazione, va detto, che presenta dei profili pratici di **complicazione**, posto che l'anziano ricoverato in istituto è spesso in situazione di vedovanza, quindi con ogni probabilità avrà la disponibilità dell'immobile a titolo di diritto di abitazione. La conclusione è davvero **poco ragionevole**, posto che non ci sono motivazioni che possano giustificare il diverso trattamento dell'immobile in proprietà, da un lato, e di quello in diritto di abitazione, dall'altro; ciò posto, il tenore letterale della norma che richiama i soli diritti di "proprietà ed usufrutto" in luogo di un più generico "possesso" lascia **poco spazio a possibili interpretazioni estensive**.

Va poi ricordato che nelle linee guida regolamentari pubblicate sul sito delle Finanze è **escluso** che il Comune possa estendere il beneficio anche nel caso in cui l'anziano trasferisca la **residenza o la dimora presso un familiare**. Malgrado, nei fatti, la situazione si manifesti come del tutto analoga, se l'anziano anziché presso il ricovero, si trasferisce, ad esempio, a casa del figlio per farsi accudire, benché l'immobile posseduto sia comunque non utilizzato, **non sarà possibile fa valere l'assimilazione**. La conseguenza è evidente: detto immobile dovrà scontare il prelievo integrale sulla base delle aliquote ordinarie deliberate dal Comune.

