

## IMU E TRIBUTI LOCALI

### **Esenzione Imu abitazione principale: necessarie dimora e residenza**

di Fabio Garrini

Una recente sentenza della **Cassazione** permette di tornare sul tema della definizione di **abitazione principale**: nell'[ordinanza 9429 del 17.04.2018](#) i giudici della Suprema Corte si sono espressi riconoscendo le agevolazioni per abitazione principale all'immobile nel quale il contribuente **dimorava, indipendentemente dalla sua residenza anagrafica**.

Importante segnalare che tale pronuncia riguarda l'**Ici**, mentre ai fini **Imu e Tasi** i presupposti per l'individuazione dell'immobile su cui computare l'esenzione sono del tutto diversi, essendo richiesto il **doppio requisito della dimora e della residenza**.

Occorre quindi mettere ordine alla disciplina, **differenziando** il trattamento tra **vecchio tributo** e **nuovi tributi comunali**, senza commettere l'errore di lasciarsi andare ad interpretazioni estensive che porterebbero a sbagliate sovrapposizioni.

#### **La disciplina Ici e la rilevanza della dimora abituale**

Ai fini **Ici**, il **trattamento agevolato** per l'abitazione principale era riconosciuto a favore dell'immobile nel quale il contribuente aveva stabilito la propria **dimora abituale** (e solo quello era il parametro da monitorare), mentre la **residenza anagrafica** era relegata a semplice **parametro presuntivo della dimora abituale** (così infatti prevede l'[articolo 8, comma 2, D.Lgs. 504/1992](#), come modificato dalla Finanziaria 2007).

Proprio in tale direzione depone la sentenza richiamata: *“in tema di Ici, ai fini del riconoscimento dell'agevolazione prevista dall'articolo 8 del D.Lgs. n. 504 del 1992 per l'immobile adibito ad abitazione principale, le risultanze anagrafiche rivestono un valore presuntivo circa il luogo di residenza effettiva e possono essere superate da prova contraria, desumibile da qualsiasi fonte di convincimento e suscettibile di apprezzamento riservato alla valutazione del giudice di merito”*.

Quindi, la residenza del soggetto consentiva al Comune di **presumere** dove il contribuente aveva dimora, ma il contribuente aveva comunque la possibilità di **dimostrare che la propria effettiva dimora risultava essere altrove**.

#### **Imu e Tasi: richiesto il duplice requisito della dimora e della residenza per il beneficio**

Su questo punto **le differenze degli attuali tributi sulla casa, rispetto all'Ici, sono marcate**.

Ai fini **Imu** (ma la stessa disciplina risulta essere applicabile anche alla **Tasi**) il vincolo anagrafico viene di molto irrobustito: è infatti richiesto il **duplice requisito della dimora abituale e della residenza anagrafica** nell'immobile per il quale si invocano le agevolazioni (a cui aggiungere quanto previsto dal **D.L. 16/2012** con riferimento al nucleo familiare, qualora i coniugi utilizzino diversi immobili siti **nello stesso territorio comunale**).

Prescindendo dalla regolarità anagrafica della situazione, ai fini **Ici** il contribuente poteva avere **residenza e dimora abituale in due luoghi diversi** e, dimostrando in quale immobile avesse stabilito la sua dimora, poteva **beneficiare delle agevolazioni Ici** su di esso.

Ai fini **Imu** e **Tasi** la disciplina è radicalmente cambiata: negli attuali tributi viene espressamente stabilito che può considerarsi abitazione principale solo l'immobile nel quale il **possessore** (e i suoi familiari) **dimora abitualmente e risiede anagraficamente**.

Pertanto, nel caso in cui il contribuente abbia **stabilito la residenza in altro immobile** successivamente acquistato, senza comunque abitarlo, ci si troverebbe nella particolare situazione in cui **nessuno dei due immobili potrebbe beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale** e il contribuente dovrebbe **su entrambi scontare la tassazione ordinaria**.

In definitiva, mentre ai fini **Ici** fornire la dimostrazione di dimorare in immobile diverso da quello in cui è posta la residenza consentiva di trasferire l'agevolazione per abitazione principale, nella disciplina **Imu e Tasi dimostrare di avere la dimora in luogo diverso da quello di residenza renderebbe imponibili entrambi gli immobili**.

Convegno di aggiornamento

## DICHIARAZIONE DEI REDDITI 2018

Scopri le sedi in programmazione >