

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### **Imu: agevolazioni solo con accatastamento unitario**

di Fabio Garrini

Con la **sentenza n. 20368 del 31.07.2018** la **Corte di Cassazione** torna sul tema della nozione di **abitazione principale** ai fini dell'applicazione dei tributi locali.

Avevamo già analizzato, in un [precedente intervento](#), il tema del **diverso approccio, tra Imu ed Ici, alla definizione di abitazione principale**; con la sentenza richiamata la Cassazione conferma tale differenza, evidenziando come i due tributi presentino **presupposti radicalmente diversi tra di loro**.

In quella sede si è ragionato del **requisito anagrafico (dimora e residenza)**, mentre in questo caso la Corte di Cassazione ha valutato la questione riguardante **l'applicabilità dell'agevolazione ad un unico immobile risultante come tale agli atti catastali**. In entrambi, la conclusione porta ad una **interpretazione più restrittiva**, nel caso dell'Imu rispetto all'Ici, dei requisiti per applicare le agevolazioni all'abitazione principale.

#### **Il caso**

La sentenza viene pronunciata in relazione ad un contenzioso riguardante un rimborso negato dal Comune di Torino per il **periodo d'imposta 2012** (il primo anno di applicazione dell'attuale imposta municipale); al tempo, l'abitazione principale era tassata con un prelievo ridotto rispetto agli altri fabbricati, mentre oggi essa risulta esentata, **ma il concetto di abitazione principale non si è modificato**.

Il Comune ricorre per Cassazione dopo che la Commissione tributaria regionale, ribaltando la decisione della Commissione provinciale, ha dato ragione al contribuente che intendeva far valere le proprie ragioni in merito alla **corretta interpretazione della nozione di abitazione principale**.

Per quanto si può cogliere dalla sentenza in commento, la controversia trae origine dalla convinzione dei contribuenti (padre e figlia) di aver diritto di **fruire entrambi dell'agevolazione per l'abitazione principale**, in relazione al fatto che essi possedessero come abitazione principale, ivi dimorandovi stabilmente ed avendo lì la propria residenza anagrafica, l'unità immobiliare di proprietà l'una dell'altro.

#### **La definizione di abitazione principale**

Sul punto la Suprema Corte è davvero eloquente: “*il tenore letterale della norma in esame [ossia*

l'articolo 13, comma 2, D.L. 201/2011, riguardante l'Imu] è chiaro, **diversificandosi in modo evidente** dalla previsione in tema di Ici in tema di agevolazione relativa al possesso di abitazione principale, oggetto di diversi interventi normativi.”

Ai fini Imu è stabilito l'esonero per l'abitazione principale e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, a patto che l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano **come unica unità immobiliare**, sia destinato dal possessore e dal suo nucleo familiare a dimora abituale e vi abbiano posto la residenza anagrafica.

In questa sede, come detto, viene approfondito il tema dell'**unitarietà dell'immobile sotto l'aspetto catastale**.

Osserva la Cassazione come tale diversa qualificazioni comporta “*la non applicabilità della giurisprudenza della Corte formatasi in tema di Ici, riferita, peraltro, ad unità immobiliari contigue che, pur diversamente accatastate, fossero destinate ad essere in concreto utilizzate come abitazione principale del compendio nel suo complesso*”

Ai fini Ici, infatti, la Cassazione aveva previsto una interpretazione sostanziale del concetto catastale di abitazione principale, di fatto stabilendo che, a dispetto delle risultanze catastali, ciò che rilevava era l'**effettivo utilizzo** che il contribuente faceva dell'immobile.

**Ai fini Imu, invece, è la norma stessa a richiedere che l'abitazione principale si un'unica unità immobiliare, negando il diritto all'esenzione a due unità contigue utilizzate congiuntamente.**

La Cassazione, nella sentenza in commento, perviene a diverse conclusioni in materia Imu non perché abbia mutato il proprio pensiero, ma appunto **a causa di una formulazione normativa più puntuale e rigorosa** che non può dar adito ad interpretazioni estensive “*in ordine alla natura di stretta interpretazione delle norme agevolative*”.

Come confermato dalla circolare 3/DF/2012, dalla lettura della norma emerge, innanzitutto, che **l'abitazione principale** deve essere costituita da **una sola unità immobiliare** iscritta o iscrivibile in catasto a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente iscritta in catasto. In tal caso, **le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente ad imposizione**, ciascuna per la propria rendita. Pertanto, il contribuente può scegliere quale delle unità immobiliari destinare ad abitazione principale, con applicazione dell'esenzione e delle riduzioni Imu per questa previste; le altre, invece, vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal Comune per tali tipologie di fabbricati.

Il contribuente non può, quindi, applicare le agevolazioni per **più di una unità immobiliare**, a meno che non abbia preventivamente proceduto al loro **accatastamento unitario**.

Seminario di specializzazione

## LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)