

IMU E TRIBUTI LOCALI

La locazione dell'abitazione principale non fa scattare Imu e Tasi

di Alessandro Bonuzzi

Non è raro che il contribuente **conceda in locazione alcuni locali della propria abitazione principale**, anche solo per una parte dell'anno.

Atteso che le **abitazioni principali** – sempreché non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - sono **esentate** dall'assoggettamento all'Imu e alla Tasi, viene da chiedersi se l'esclusione dai tributi locali continua a trovare applicazione anche quando una **parte** dell'immobile venga concessa in **affitto**.

La [circolare AdE 5/E/2013](#) aveva fornito chiarimenti sulla questione; tuttavia, all'epoca l'abitazione principale **non** godeva del regime **esentativo** oggi in vigore.

Ad ogni modo, siccome l'**effetto sostitutivo** dell'Imu sull'Irpef trova applicazione solo per gli **immobili non locati**, il documento di prassi aveva precisato che sul fabbricato:

- si doveva applicare la **sola Imu** nel caso in cui l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% risultava **maggior** del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato al 100% nel caso di opzione per la cedolare secca);
- si doveva applicare **sia l'Imu che l'Irpef** (o la cedolare secca) nel caso in cui l'importo del canone di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato al 100% nel caso di opzione per la cedolare secca) risultava **maggior** rispetto alla rendita catastale rivalutata del 5%, quindi nella **stragrande maggioranza delle circostanze**.

Qualora la locazione di parte dell'abitazione principale si fosse estesa solo per una **parte del periodo d'imposta**, il **confronto** tra rendita rivalutata e canone di locazione doveva essere applicato **limitatamente alla parte del periodo d'imposta in cui sussisteva il rapporto di locazione**, ossia limitatamente al periodo d'imposta in cui l'**effetto sostitutivo veniva meno**.

Infatti, per la parte dell'anno in cui l'abitazione principale **non era locata** il relativo reddito **non concorreva al reddito complessivo** del proprietario e la **deduzione** Irpef per l'abitazione principale non spettava.

Con decorrenza **1° gennaio 2014**, per effetto della "naturale" **esenzione** dall'Imu prevista per l'abitazione principale ([articolo 1, comma 707, L. 147/2013](#)), l'effetto sostitutivo dovrebbe aver perso valenza, con la conseguenza che il **tributo non dovrebbe essere dovuto anche qualora**

l'abitazione principale venga in parte locata.

In tal senso si è espresso il **Mef**, il quale, alla seguente domanda “*Il proprietario di un'abitazione principale che ne concede alcune stanze in locazione a studenti, usufruisce della esenzione Imu ...?*”, ha risposto che “**Anche se parzialmente locata, l'abitazione principale non perde tale destinazione e, pertanto, a partire dal 1° gennaio 2014, beneficia dell'esenzione dall'Imu prevista per tale fattispecie**” (Faq n. 12 del 20.01.2016).

Peraltro, lo stesso dovrebbe valere per ai fini **Tasi**, atteso che la definizione di abitazione principale è **analogia** per entrambi i tributi.

Sebbene la **linea interpretativa** fornita a **livello centrale** dal Ministero sia **limpida**, molti comuni non sembrano averla recepita, **non essendo menzionata nei relativi regolamenti**, con la conseguenza che il contribuente che volesse allinearsi rischia di subire una **contestazione** da parte dei funzionari dell'ente locale.

Per tale ragione è **auspicabile** che l'indirizzo del Mef espresso nella Faq venga ripreso in un **documento ufficiale** avente maggiore **“forza persuasiva”**.

Seminario di specializzazione

I NUOVI INDICATORI SINTETICI DI AFFIDABILITÀ FISCALE

Scopri le sedi in programmazione >