

IMU E TRIBUTI LOCALI

Familiari con residenza diversa: nessuna esenzione Imu

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

IL SUPERBONUS E LE ULTIME NOVITÀ

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Per qualificare un immobile **“abitazione principale”** ai fini Imu, fruendo della conseguente esenzione, è necessario che detto immobile sia **residenza e domicilio dei componenti del nucleo familiare**; tale vincolo è operativo anche se i diversi immobili utilizzati dai familiari dovessero essere ubicati in comuni diversi.

Tale posizione, contraria alla tesi espressa dal ministero nella [circolare 3/DF/2012](#), si sta oggi **consolidando** nella giurisprudenza della cassazione.

I familiari

Ai fini Imu, sotto il profilo anagrafico, è richiesto il **duplice requisito della dimora abituale e della residenza anagrafica** nell'immobile per il quale si invocano le agevolazioni.

Dal 2020, la lettera b) dell'[articolo 1, comma 741, L. 160/19](#) stabilisce infatti che **“per abitazione principale si intende l’immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l’abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”**.

Si tratta di una **formulazione sostanzialmente identica a quella contenuta nell'[articolo 13, comma 2, D.L. 201/2011](#)** vigente dal 2012 al 2019.

Lo scopo di tale norma è quello di **evitare comportamenti elusivi** nell'applicazione delle agevolazioni per l'abitazione principale.

Nella [circolare 3/DF/2012](#) il MEF si era espresso sul tema.

In particolare venne affermato che, mentre risulta regolamentato il caso di **abitazioni ubicate nell'ambito dello stesso comune**, secondo il dipartimento fiscale, *“il legislatore non ha, però, stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi, poiché in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro comune, ad esempio, per esigenze lavorative”*.

In altre parole, la seconda parte della norma richiamata, secondo il Mef, sarebbe una **specificazione della prima**, di fatto limitando il vincolo del nucleo familiare al caso in cui gli immobili per i quali viene invocata l'agevolazione dai coniugi si trovano nello **stesso comune**.

La questione viene però **letta da tempo in maniera diametralmente opposta dalla giurisprudenza di merito** e, recentemente, la questione è oggetto di una interpretazione che si sta consolidando anche in seno alla Corte di Cassazione.

La prima pronuncia in tal senso è la [sentenza n. 20130 del 24.09.2020](#), con la quale la Corte di Cassazione ha ritenuto che, perché possa operare l'esenzione, **il possessore e il suo nucleo familiare** debbano non solo dimorare, ma anche **risiedere anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale**; al contrario, quando i componenti del nucleo familiare dimorano e risiedono in immobili diversi, nessuna di queste abitazioni può beneficiare dell'agevolazione.

Analoga interpretazione viene riproposta anche nella [successiva sentenza n. 2194 del 01.02.2021](#) negando l'agevolazione ad una contribuente residente in un comune diverso rispetto a quello in cui risultava residente il marito.

Entrambe le sentenze non forniscono elaborate argomentazioni, che invece possono essere tratte da una più recente pronuncia: si tratta della [sentenza n. 17408 del 17.06.2021](#).

In tale ultimo documento viene fornita un'ampia disamina dell'agevolazione prevista per **l'abitazione principale** in relazione alla dimora dei familiari, mettendo a confronto la vecchia disciplina Ici con la più recente disciplina Imu.

Ai fini Imu, come noto, 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.

Per **abitazione principale** si deve intendere l'immobile nel quale **il possessore e il suo nucleo familiare** dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente.

In altri termini, il legislatore ha innanzitutto voluto **collegare i benefici dell'abitazione principale e delle sue pertinenze al possessore e al suo nucleo familiare** e, in secondo luogo, ha voluto **unificare il concetto di residenza anagrafica e di dimora abituale**, individuando come abitazione principale solo l'immobile in cui le condizioni previste dalla norma sussistono

contemporaneamente.

Secondo la Cassazione, la norma regolamenta solo il caso di **più immobili destinati ad abitazione principale nello stesso comune**: “*Se, ad esempio, nell'immobile in comproprietà fra i coniugi, destinato all'abitazione principale, risiede e dimora solo uno dei coniugi - non legalmente separati -, poiché l'altro risiede e dimora in un diverso immobile, situato nello stesso comune, l'agevolazione non viene totalmente persa, ma spetta solo ad uno dei due coniugi*”.

Al contrario, affermando i giudici della Suprema Corte, non viene esplicitamente disciplinato il caso di immobili in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la **dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati in differenti comuni**. I giudici dimostrano di ben conoscere il contenuto interpretativo della **circolare 3/DF/2012**, ma affermando **che tale documento non può assumere il rango di norma** e si tratta di una **interpretazione che di certo non può vincolare**.

Quindi, nel caso di **più abitazioni in comuni diversi**, deve applicarsi la **regola generale che impone la coincidenza nello stesso immobile di dimora e residenza di entrambi i coniugi**: “*il contribuente, il quale dimori in un immobile di cui sia proprietario (o titolare di altro diritto reale), non avrà alcun diritto all'agevolazione se tale immobile non costituisca anche dimora abituale dei suoi familiari, non realizzandosi in quel luogo il presupposto della "abitazione principale" del suo nucleo familiare.*”

Diverso è il caso in cui vi sia stata una frattura del rapporto di convivenza tra i coniugi, intesa quale **separazione di fatto**, che comporta una disgregazione del nucleo familiare: pertanto, l'abitazione principale non potrà essere più identificata con la casa coniugale. La conseguenza è che, in tal caso, **ciascuno dei due coniugi potrà vantare il diritto a fruire delle agevolazioni sulla "propria" abitazione principale**.

La Cassazione apre però all'agevolazione anche al caso di separazione fisica tra i coniugi senza che vi sia una frattura del rapporto coniugale: “*non può escludersi che i due coniugi, ad esempio per motivi di lavoro, fissino in due differenti, e magari distanti, comuni la loro residenza e la loro dimora abituale. In siffatta evenienza (ed in assenza, ripetesi, di qualsivoglia deduzione e prova in ordine alla rottura del rapporto coniugale) dovrà accertarsi in quale di questi immobili si realizzi l'abitazione 'principale' del nucleo familiare, riconoscendo l'esenzione solo allo stesso.*”

In questo caso viene concessa comunque la possibilità di fruire dell'agevolazione per abitazione principale, ma **solo con riferimento ad uno degli immobili** abitati dai coniugi.