

IMU E TRIBUTI LOCALI

Abitazione principale ai fini Imu: considerazioni sulla recente evoluzione

di **Fabio Garrini**



Come già abbiamo avuto modo di commentare in [precedenti contributi](#), la **definizione di abitazione principale ai fini Imu** è stata oggetto di un acceso dibattito giurisprudenziale che aveva portato ad una interpretazione ormai consolidata da parte della Corte di Cassazione, volta ad evidenziare una **natura restrittiva dell'agevolazione** contenuta nell'[articolo 1, comma 741, lett. b\), L. 160/2019](#) nell'ambito della disciplina della nuova Imu in vigore dal 2020 (ma la definizione previgente contenuta nell'[articolo 13 D.L. 201/2011](#) non era dissimile).

Per correggere tale assetto il Legislatore è intervenuto con l'articolo **5-decies** introdotto in sede di conversione al Decreto fiscale, **D.L. 146/2021**, proponendo una nuova formulazione della norma che però **non può certo definirsi una conferma della posizione precedentemente espressa dalla [circolare 3/DF/2012](#)**.

Si tratta di una nuova definizione proposta per trovare un contemperamento dei contrapposti interessi:

- dei **contribuenti**, che potranno sempre e comunque **beneficiare dell'esenzione** anche quando i coniugi abitano in immobili diversi,
- dei **comuni**, che hanno uno strumento per arginare gli intenti elusivi volti a moltiplicare le esenzioni per abitazione principale.

L'abitazione principale e il coniuge

Sin dal 2012, l'agevolazione (oggi **esenzione**) concessa al fabbricato destinato ad **abitazione principale** e relative pertinenze, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali

A/1, A/8 e A/9, richiede un **duplice requisito**:

- che questo immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**,
- sia destinato a **dimora abituale** e sia anche la **residenza anagrafica**.

In relazione a questo secondo requisito già da subito si pose un vincolo, che imponeva la verifica del requisito anagrafico e di utilizzo non solo in capo al **possessore** dell'immobile (da intendersi come soggetto passivo tenuto al pagamento del tributo) ma anche ai **suoi familiari** (da intendere come coniuge del contribuente).

L'ultimo periodo della richiamata lettera b) dell'[articolo 1, comma 741, L. 160/2019](#) esprimeva però una specificazione: *“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**”.*

Tale specificazione venne letta dalla [circolare 3/DF/2012](#) come una **limitazione** di tale vincolo, di fatto prevedendone l'applicazione al solo caso in cui gli immobili per i quali veniva invocata l'agevolazione dai coniugi si trovavano nello **stesso comune**.

Così interpretato, il vincolo risultava ben poca cosa.

La **Cassazione** (tra le molte si ricordano le **sentenze n. 20130/2020, n. 2191/2021 e n. 17408/2021**) però non si è dimostrata del medesimo avviso, preferendo una **interpretazione più letterale della disposizione**: il riferimento agli immobili ubicati **nello stesso comune** non doveva essere letta come una specificazione ma come una **deroga**.

In altre parole, secondo i giudici della Suprema Corte, **quando i coniugi dimorano e risiedono in immobili diversi viene perso il diritto all'esenzione**; il fatto che le due abitazioni fossero **ubicate nel medesimo comune risultava appunto una deroga che permetteva, almeno ad una delle due abitazioni, di ottenere l'esenzione**.

L'ultima sentenza richiamata, la **n. 17408/2021**, aveva portato un atteggiamento leggermente più **permissivo**, consentendo comunque di fruire dell'esenzione in relazione ad **una delle abitazioni utilizzate separatamente dai coniugi in comuni diversi**, quando tale situazione fosse **giustificabile**, ad esempio per **motivi di lavoro**.

Per dirimere la questione, il **Decreto fiscale** ha innovato la disciplina introducendo una nuova definizione di abitazione principale. Il richiamato [articolo 1, comma 741, lett. b\), L. 160/2019](#) oggi prevede quanto segue: *“l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**, nel quale il possessore e il 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 **o in***

***comuni diversi**, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile **scelto dai componenti del nucleo familiare**".*

La specificazione dell'ultimo periodo, che ammette l'esenzione per abitazione principale verificando il requisito della dimora e della residenza del contribuente senza osservare il coniuge, oggi permette sempre e comunque di agevolare una delle due abitazioni, anche se gli immobili destinati ad abitazione principale dai due coniugi sono **ubicati in comuni diversi**.

Letteralmente l'agevolazione pare prescindere dalle quote di proprietà; in particolare, se entrambi gli immobili fossero posseduti dai due coniugi al 50% e uno dei due fosse designato come abitazione principale ai fini Imu, questo sarebbe **agevolato anche per il coniuge che in tale immobile non ha dimora e residenza**.

Almeno questo pare di poter concludere dal **tenore letterale della norma** e nel rispetto della *ratio* dell'intervento normativo.

Inoltre, nell'applicare l'esenzione, saranno i contribuenti a **scegliere** quale dei due immobili potenzialmente esentabili fruirà effettivamente dell'agevolazione; al riguardo vi sarà la necessità di indicare al Comune di ubicazione quale sia l'immobile prescelto, tramite la presentazione della **dichiarazione Imu**.

Da evidenziare che tale scelta è del tutto slegata dalla disciplina prevista nell'ambito di altri settori impositivi; non rileva infatti quale immobile sia agevolato come abitazione principale ai fini delle **imposte dirette**, né rileva il fatto che uno degli immobili abitati possa aver **fruito dell'agevolazione prima casa ai fini dell'imposta sui trasferimenti** (registro o Iva).