

## **ABITAZIONE PRINCIPALE**

### **La nozione “prima casa”**

La nozione di “abitazione principale” nell’IMU ha un suo assetto particolare, che non coincide con la nozione di “prima casa” normalmente applicata ai redditi e all’imposta che si paga in sede di acquisto della cd. prima casa (IVA o alternativamente imposta di registro).

È noto infatti che l’agevolazione fiscale riconosciuta dallo Stato è immediatamente riconosciuta in sede di rogito notarile (aliquota del 2% anziché del 9%), con la condizione che il richiedente assuma la residenza anagrafica nell’appartamento acquistato entro un certo tempo definito dalla legge (attualmente 18 mesi dall’acquisto).

Per approfondimenti su questi aspetti (relativi alle imposte erariali applicabili) si consiglia di consultare il sito dell’Agenzia delle Entrate, sezione l’acquisto con i benefici “prima casa”.

### **L’agevolazione per l’abitazione principale nell’IMU**

Nell’IMU si considera, invece, abitazione principale l’immobile ad uso abitativo (identificato con specifico sub catastale) nel quale il soggetto abbia residenza e dimori abitualmente. Il legislatore ha quindi imposto che per riconoscere il beneficio (esenzione da imposta) il richiedente debba dimostrare la contestuale presenza di residenza anagrafica e dimora abitale (situazione sia formale che sostanziale).

Non basta voler destinare a propria abitazione principale l’appartamento acquistato. Occorre ottenere nello stesso la propria residenza anagrafica.

Per contro la perdita o l’assenza, anche temporanea, anche di uno soltanto di questi due requisiti fa sì che il soggetto non possa, per quel tempo, godere del regime di esenzione.

In definitiva, dal momento che l’IMU richiede un calcolo di imposta che tiene conto di tutte le variazioni che si verificano nel tempo (quanto alla percentuale di possesso, al diritto reale, alla condizione di utilizzo), ne deriva che il solo acquisto non è sufficiente a riconoscere il beneficio dell’abitazione principale. E’ indispensabile che all’acquisto segua, immediatamente dopo, la iscrizione della residenza anagrafica (a cui corrisponda anche il materiale trasferimento nel bene).

Per contro, se dal rogito di acquisto al momento della iscrizione anagrafica (e contestuale trasferimento) passano dei mesi, per questo periodo occorre effettuare il pagamento per un bene immobile ad aliquota piena, in quanto lo stesso è considerato a disposizione.

Esempio:

- Acquisto il 3 giugno 2023
- Registro la residenza il 17 luglio, dopo aver attuato interventi di ristrutturazione del bene, prima di entrarci

Dovrò pagare l’IMU, con aliquota ordinaria 1,06%, per il mese di giugno e di luglio (2 mesi in totale).

Soltanto a partire dal mese di agosto potrò beneficiare del regime di esenzione attualmente previsto dalla legge.

### **Abitazione principale in “casa di lusso”**

Se il contribuente possiede un’abitazione principale iscritta in catasto nelle categorie A1, A8 o A9, possiede una cd. “casa di lusso” e quindi non può godere dell’esenzione. Dovrà pagare l’IMU con applicazione dell’aliquota 0,6% e beneficiare di una detrazione di imposta di 200 euro su base annua, da suddividere in parti uguali fra i vari comproprietari co-residenti nello stesso immobile.

### **La residenza anagrafica**

E’ purtroppo diffusa una errata convinzione, ossia che ogni persona possa iscrivere la residenza dove meglio ritenga o gli convenga.

Non è così. La legge (articolo 43 del Codice civile e legge sull’ordinamento anagrafico) impone che ogni cittadino italiano registri la propria residenza (obbligo civico) nel luogo della dimora abituale, che è quindi il luogo in cui la persona ha il nucleo dei propri affetti, la casa in cui vive con la famiglia, in cui normalmente vive e dorme.

L’applicazione distorta di questo principio può dar luogo ad azioni di recupero in accertamento di agevolazioni indebitamente fruite (per lo Stato e per il Comune).

Ciò vale quando un nucleo familiare (famiglia costituita con matrimonio; unione civile; ma anche in ogni situazione di fatto) in cui ognuno dei componenti della coppia fissa la residenza in un appartamento diverso (sia nello stesso comune che in comuni diversi), ma la situazione di fatto non sia corrispondente al livello formale.

### **La sentenza 209 del 2022 della Corte costituzionale**

La recentissima sentenza n. 209/2022 della Corte costituzionale ha riletto le disposizioni IMU dichiarando la parziale incostituzionalità della legge IMU nella parte in cui faceva riferimento all’applicabilità dell’agevolazione solo qualora l’intero nucleo familiare fosse considerato insieme ed anche nella parte in cui la legge prevede che se i coniugi hanno due appartamenti nello stesso comune l’agevolazione compete solo per uno di essi.

Si noti che questa sentenza non comporta l’automatica applicazione di due agevolazioni per la prima casa.

L’intervento della Corte ha unicamente prodotto l’effetto di rendere possibile, a certe condizioni, il verificarsi di casi in cui sia possibile riconoscere due esoneri abitazione principale.

Il punto nodale, confermato espressamente dalla Corte costituzionale, è la condizione del doppio requisito: residenza anagrafica (livello formale) ed effettività (la persona ha la residenza dove effettivamente vive per la maggior parte del tempo).

La sentenza 209/2022 ha senz’altro rappresentato un cambiamento notevole. Ha reso anche possibile, in alcuni casi, agli interessati, richiedere il rimborso delle quote versate per IMU in anni precedenti sulla base del testo letterale della legge oggi modificato.

## **Che cosa fare?**

Se i contribuenti ritengono di poter invocare l'applicazione del beneficio della doppia esenzione devono anzitutto essere consapevoli che l'eventuale falsa dichiarazione (ossia affermare che si vive dove si è iscritta la residenza, mentre sul piano dei fatti non è così) li espone a conseguenze spiacevoli.

In presenza di domanda di rimborso il Comune richiederà la compilazione di una analitica dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, redatta su modello predisposto dal Comune. Successivamente il Comune effettuerà una serie di controlli per accertare, in ogni modo possibile, se la dichiarazione è vera oppure è falsa. In quest'ultimo caso verrà fatta segnalazione all'autorità giudiziaria e pertanto saranno possibili conseguenze sul piano penale).

Analogamente, anche nel caso in cui il contribuente ritenga di non voler presentare domanda di rimborso, ma voglia comunque attivare (da adesso in poi) il beneficio della doppia esenzione abitazione principale, dovrà farlo presentando la dichiarazione IMU (redatta su modello ministeriale).

Anche in questo caso l'ufficio chiederà di integrare con autocertificazione e seguirà l'iter sopra descritto.

La decisione circa l'applicazione o meno del doppio beneficio è interamente a carico del contribuente (eventualmente di suo consulente). Il Comune si riserva di controllare la situazione: sia nel momento in cui viene presentata la dichiarazione; sia in seguito, negli anni successivi. Nel caso in cui in sede di controllo venga rilevato che lo stato di fatto e quello formale non corrispondono l'ufficio dovrà per un verso accertare per il recupero dell'imposta non pagata, e per altro verso denunciare il fatto all'autorità giudiziaria.