

ABITAZIONE PRINCIPALE

La nozione di “abitazione principale” nell’IMU ha una 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).

E’ noto infatti che l’agevolazione fiscale riconosciuta dallo Stato è immediatamente riconosciuta in sede di rogito notarile, 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).

Nell’IMU si considera 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).

La perdita, anche temporanea, di uno di questi due requisiti fa sì che il soggetto non possa, per quel tempo, applicare il regime di esenzione.

Inoltre, 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 2022
- 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.

Non è così. La legge (articolo 43 del Codice civile e legge sull'ordinamento anagrafico) impone che ogni cittadino italiano prenda la 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.

Non è infrequente che coppie sposate fissino la residenza in due appartamenti distinti, o nello stesso Comune, o in comuni distinti (magari nella seconda casa turistica).

Questa distorsione è esclusa espressamente dalla legge (comma 741 della legge 160/2020) se i due appartamenti sono nello stesso Comune.

La giurisprudenza ha già iniziato a fissare che lo stesso vale anche se consideriamo abitazioni poste su comuni distinti. In particolare fin dal 2010 la Corte di Cassazione ha chiarito che a norma del disposto dell'articolo 144 del codice civile opera un obbligo normativo in capo ai coniugi (di stabilire di comune accordo la residenza in un solo posto, che è noto come la casa del coniugio). Se vengono poste in essere applicazioni distorte la Cassazione ha già affermato il diritto del Comune a recuperare l'imposta evasa.

Attenzione!

Le più recenti sentenze della Cassazione stanno tracciando un orientamento particolare: quando i coniugi fissano la residenza in due comuni distinti, in due case, non solo non possono beneficiare di due esenzioni, ma perdono il regime di esenzione in entrambi i Comuni!

Invitiamo pertanto tutti gli interessati a risolvere il prima possibile questa contraddizione nel solo modo corretto, ossia fissando la residenza (entrambi) nella sola casa di effettiva prevalente residenza del nucleo familiare, indipendentemente dal fatto della coppia sia composta da persone sposate o conviventi.

Il Comune di riserva l'attivazione di procedure di accertamento qualora il recente indirizzo giurisprudenziale si consolidi definitivamente.