

La prima casa

Abitazione principale a perimetro ristretto

Solo se il contribuente ha residenza e dimora nell'immobile può applicare il prelievo ridotto dello 0,4%

Angelo Busani

L'abitazione principale e le sue pertinenze ricevono nell'Imu un trattamento agevolato: l'aliquota base è fissata allo 0,4% e al contribuente spetta una detrazione di 200 euro (aumentabile di 50 euro per ogni figlio, fino all'ottavo, di età non superiore a 26 anni, dimorante e residente nella casa).

I Comuni possono incrementare il beneficio, abbassando l'aliquota fino allo 0,2% e aumentando la detrazione fino a concorrenza dell'intera imposta dovuta. Le decisioni comunali, comunque, peseranno solo al momento del saldo, visto che l'acconto va calcolato con l'aliquota base.

Prima casa «di lusso»

Per abitazione principale si intende «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», ma con la precisazione che «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».

La normativa sull'abitazione principale non allude ad alcuna caratteristica del bene immobiliare in questione: pertanto, esso può essere classificato in qualsiasi categoria catastale (compre-

se quindi le categorie catastali A/1, A/7, A/8 e A/9, vale a dire le categorie che raggruppano i fabbricati di maggior pregio), nonché presentare quelle caratteristiche di lusso (di cui al Dm 2 agosto 1969) che impediscono, in sede di acquisto, di beneficiare dell'aliquota ridotta per l'imposta di registro o per l'Iva.

Inoltre, il testo legislativo punta l'obiettivo sull'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente: è palese che il legislatore, con questa espressione con finalità antielusiva, abbia voluto negare il regime agevolato sia all'unità immobiliare nella quale il possessore risieda anagraficamente ma non dimori (e quindi si tratti di una residenza fittizia) sia all'unità nella quale il possessore dimori (cioè abiti) ma non risieda anagraficamente. Da quanto precede discende, ad esempio, che:

- non può essere considerato quale abitazione principale l'appartamento di titolarità di Tizio, da questi concesso in comodato al figlio Caio, nel quale Tizio non dimori e non risieda (per beneficiare di un'aliquota ridotta in questi casi, bisognerebbe ipotizzare la stipula di un contratto di locazione tra i soggetti interessati, nella speranza che il Comune deliberi un'aliquota ridotta per le abitazioni locate, ma dovrebbe trattarsi di un "vero" contratto, e non già di un contratto "fittizio" fatto solo per ottenere l'eventuale aliquota ridotta);
- non può essere considerato quale abitazione principale l'ap-

partamento di titolarità di Tizio (nel quale Tizio non dimori e non risieda), da questi concesso in locazione a un soggetto che vi dimori e vi risieda;

● allo stesso modo, le norme introdotte dalla legge 44/2012, che ha convertito il Dl 16, puntano a impedire la situazione di due coniugi che, avendo una casa di proprietà per ciascuno nello stesso Comune, prendano la residenza nelle due abitazioni, così da duplicare il trattamento agevolato riservato all'abitazione principale;

● non può essere considerata come abitazione principale la casa di titolarità dell'appartenente alle forze armate che abbia l'obbligo di residenza in caserma (si veda anche l'articolo alla pagina precedente).

Box, cantine e laboratori

Quanto alle pertinenze, l'abitazione principale può averne al massimo tre, ognuna delle quali appartenente a una di queste tre categorie catastali: C/2 (magazzini, soffitte, cantine, locali di sgombero), C/6 (box auto e garage) e C/7 (tettoie e posti auto). È quindi esclusa combinazione: così non è possibile che le tre pertinenze ammesse siano una di categoria C/2 e due di categoria C/6; né è possibile considerare come pertinenza dell'abitazione principale un'unità classificata come C/3, e cioè come laboratorio, nonostante il suo palese asservimento all'appartamento a cui servizio essa è destinata.

In sintesi



LE ALIQUOTE

Aliquota minima che può essere stabilita dal Comune

0,2%

Aliquota ordinaria

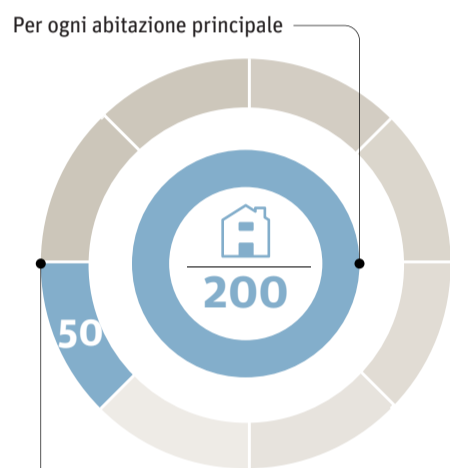
0,4%

Aliquota massima che può essere stabilita dal Comune

0,6%

LA DETRAZIONE

Per l'Imu dovuta sull'abitazione principale è prevista una detrazione. Dati in euro



Per ogni figlio di età non superiore ai 26 anni che abbia dimora e residenza nella stessa abitazione, fino a un massimo teorico di otto figli

LE PERTINENZE

Lo stesso regime agevolato dell'abitazione principale si applica anche alle sue pertinenze, ma solo nella misura massima di tre, e non più di una per ognuna di queste categorie catastali:

- Magazzini, cantine, soffitte, locali di sgombero C/2
- Garage, box auto C/6
- Tettoie chiuse o aperte, posti auto C/7

L'ESEMPIO

Abitazione principale con una rendita catastale di 632 euro e un box auto pertinenziale con rendita catastale di 125 euro

Prendere la rendita catastale	632,00
Rivalutarla del 5%	632,00 × 1,05 = 663,60
Applicare il moltiplicatore	663,60 × 160 = 106.176,00
Prendere la rendita del box	125,00
Rivalutarla del 5%	125,00 × 1,05 = 131,25
Applicare il moltiplicatore	131,25 × 160 = 21.000,00
Sommare i valori catastali	106.176 + 21.000 = 127.176,00
Applicare l'aliquota ordinaria sul valore catastale complessivo	127.176,00 × 0,4 = 508,70
Sottrarre la detrazione	508,70 - 200 = 308,70
Calcolare l'acconto in due rate	308,70 ÷ 2 = 154,35
OPPURE calcolare l'acconto in tre rate	1.175,93 ÷ 3 = 391,98

Il pagamento va effettuato con il modello F24 utilizzando il codice tributo 3912

REGOLE AD HOC

1 | IN FAMIGLIA

Sull'ex casa coniugale l'assegnatario paga l'Imu

Luigi Lovecchio

Novità in arrivo per la casa assegnata in sede di separazione o divorzio. Con la legge di conversione del decreto fiscale (Dl 16/2012), infatti, il coniuge assegnatario si considera, ai soli fini dell'Imu, titolare del diritto di abitazione sul bene. L'effetto è che l'unico soggetto passivo per l'ex casa coniugale diventa il coniuge assegnatario, anche nell'ipotesi in cui il coniuge non assegnatario dovesse vantare diritti reali sul bene. Se l'assegnatario dimora e risiede anagraficamente nell'immobile (come accade nella normalità dei casi), potrà applicare i benefici dell'abitazione principale (aliquota ridotta e detrazione). Laddove, inoltre, nella medesima abitazione dovessero convivere i figli di età non superiore a 26 anni, la maggiorazione di 50 euro per figlio andrebbe per intero a beneficio dell'assegnatario.

Il coniuge non assegnatario, invece, potrà senz'altro fruire delle agevolazioni dell'abitazione principale con riferimento all'immobile di proprietà nel quale egli dimora e risiede, anche se ubicato nello stesso Comune dell'ex casa coniugale.

Sull'immobile assegnato, infine, non trova applicazione la quota d'imposta erariale dello 0,38%, trattandosi di abitazione principale a tutti gli effetti.

Dovrà invece essere meglio chiarita la situazione delle residenze separate nell'ambito dello stesso nucleo familiare. La nuova definizione di abitazione principale - introdotta dalla stessa legge di conversione 44/2012 - richiede che nell'immobile risieda non solo il contribuente, ma anche il suo nucleo familiare. Viene altresì precisato che se i componenti del nucleo acquisiscono residenze diverse nello stesso Comune, le agevolazioni di legge si applicano nei riguardi di una sola unità immobiliare.

Il primo dubbio riguarda l'esatta identificazione del nucleo familiare. Assumendo che si tratti del nucleo originario, composto da coniugi e figli, quantomeno sino a che non si verifichi la frattura del vincolo coniugale, occorre determinare quale è la condotta elusiva colpita dalla norma. Sembra infatti eccessivo disconoscere sempre e comunque la residenza separata acquisita dal figlio maggiorenne nello stesso

Comune. Nel contempo, c'è da chiedersi cosa accada ai coniugi non separati che risiedono e dimorano in abitazioni diverse: la norma impone di considerare come abitazione principale solo una delle due case se gli immobili si trovano nello stesso Comune. Ma cosa succede se le case sono in Comuni diversi? La norma non cita questo caso, ma è ispirata dal principio che ci sia una sola abitazione principale per famiglia. E del resto le residenze disgiunte si possono prestare facilmente a pratiche elusive. Anche se potrebbero esserci situazioni in cui i coniugi risiedono e dimorano in città diverse per ragioni di lavoro, e quindi sarebbe opportuno un chiarimento.

È stato infine chiarito che i Comuni hanno inoltre la facoltà di assimilare all'abitazione principale le unità immobiliari non locate, possedute da anziani o disabili residenti in istituti di ricovero e dai cittadini italiani residenti all'estero. Si ritiene tuttavia che, poiché è un'assimilazione facoltativa, anche in tale eventualità resti dovuta la quota di imposta erariale.

2 | L'AGEVOLAZIONE

Base imponibile dimezzata per beni storici o inagibili

La disciplina Imu degli immobili inagibili o inabitabili e degli immobili d'interesse storico-artistico è stata resa meno gravosa dalle modifiche inserite in sede di legge di conversione del decreto fiscale (Dl 16/2012). Si prevede infatti che per queste unità la base imponibile sia ridotta alla metà. Nella formulazione originaria l'imposizione avveniva con le regole ordinarie. Per gli immobili d'interesse storico-artistico si tratta di un'agevolazione molto diversa rispetto a quella vigente nell'Ici. Nell'ambito del vecchio tributo comunale, infatti, la base imponibile era determinata sulla scorta della tariffa d'estimo più bassa applicabile alle abitazioni ubicate nella medesima zona censuaria. Al contrario, per le unità inagibili o inabitabili si verifica un ritorno al passato, poiché nel regime Ici era già disposta la riduzione a metà dell'imposta. È riprodotta anche la disciplina per ottenere il riconoscimento dello stato di inagibilità o inabitabilità. È infatti stabilito

che, a tale scopo, il contribuente possa richiedere il sopralluogo dell'Ufficio tecnico comunale, a proprie spese, oppure presentare la dichiarazione sostitutiva di notorietà. In quest'ultimo caso, ovviamente, il Comune potrà sottoporre a controllo la veridicità della dichiarazione. Il beneficio compete a condizione che l'immobile non sia comunque utilizzato.

Secondo l'orientamento di Cassazione, ai fini dell'applicazione dell'agevolazione non è sufficiente che il bene sia di fatto inagibile o inabitabile, occorrendo la formale comunicazione da parte del contribuente di questo stato di fatto. A meno che il Comune non ne sia già ufficialmente a conoscenza, come accade ad esempio nei casi di ordinanze di sgombero. È stato inoltre ripristinato il potere dei Comuni di disciplinare con regolamento lo stato di fatiscenza sopravvenuta dei fabbricati che danno diritto

alla riduzione d'imponibile. L'agevolazione per i fabbricati d'interesse storico-artistico spetta anche se l'immobile è l'abitazione principale del possessore. In questa eventualità, dunque, la riduzione si cumulerà con l'aliquota ridotta e la detrazione d'imposta.

Un caso particolare, tuttora privo di specifica regolamentazione, riguarda i fabbricati collabenti (cioè ruderi, diroccati e così via), identificati con la categoria catastale F/3, senza attribuzione di rendita. È evidente che, mancando un elemento fondamentale della base imponibile, gli stessi non possono essere tassati come fabbricati. Potrebbe tuttavia accadere che le unità collabenti insistano su di un'area qualificabile come fabbricabile. In tale ipotesi, il suolo ricadente nello strumento urbanistico generale sarà senz'altro soggetto a Imu sulla base del valore di mercato esistente al primo gennaio dell'anno.

Lu.Lo.

3 | LE PERTINENZE

Vale anche la cantina censita con l'alloggio

Antonio Piccolo

Ai fini dell'Imu - fatti salvi gli altri requisiti - l'abitazione principale è un immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare. Che succede, dunque, se ci sono due alloggi adiacenti? Se le due abitazioni sono state fuse in una sola, con aggiornamento della situazione catastale, non ci sono problemi: c'è un'unica unità, e si può pagare l'Imu con le agevolazioni per l'abitazione principale. Se invece le abitazioni sono state collegate con l'apertura di una porta interna, ma senza informare il catasto, allora si è in presenza di un'irregolarità, che andrebbe sanata per poter beneficiare del regime agevolato. È vero che la legge parla di unità «iscrivibili» e non necessariamente «iscritte», ma è evidente che l'accorpamento di due alloggi contigui può far cambiare la consistenza, la rendita catastale e il conto dell'Imu da pagare.

Non è un ostacolo, invece, il fatto che sulle due unità immobiliari gravino diritti reali non omogenei (ad esempio, un'unità posseduta al 100% e

l'altra posseduta al 50% con il coniuge): se si viene a creare un'unica unità immobiliare, è possibile ottenere una fusione catastale di fatto e un'unica rendita ai fini fiscali (agenzia del Territorio, nota 21 febbraio 2002 protocollo 15232).

Un'altra novità riguarda le pertinenze dell'abitazione principale: il limite di una pertinenza per categoria catastale C/2, C/6 e C/7 (si veda l'articolo in alto), riguarda anche quelle iscritte in catasto unitamente all'unità abitativa. Ciò significa che nel computo delle pertinenze vanno considerate anche quelle accatastate con l'abitazione, per le quali è stata attribuita una rendita catastale unitaria. Quando c'è una cantina censita con l'alloggio, ad esempio, un eventuale magazzino accatasto a parte va tassato allo 0,76% (perché entrambe le pertinenze sono "censibili" in C/2). Servono istruzioni, però, che dicano come procedere nei casi più complessi, ad esempio quando con l'alloggio sono censite una soffitta e una cantina (entrambe in C/2).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLOSSARIO

ACCONTO IMU Il decreto fiscale (Dl 16/2012) ha precisato che l'acconto Imu da versare entro il 18 giugno è pari al 50% dell'imposta dovuta su base annua, calcolata con le aliquote standard nazionali (0,4% sull'abitazione principale, 0,76% sugli immobili diversi, 0,2% sui fabbricati rurali strumentali). Sulla prima casa, si può scegliere di versare l'acconto del 50% entro il 18 giugno e il saldo a conguaglio entro il 17 dicembre. Oppure, in alternativa, la ripartizione in tre rate, aggiungendo di fatto una rata d'acconto entro il 17 settembre.

ALIQUOTE IMU L'Imu prevede aliquote standard definite a livello nazionale, più un margine di manovra affidato ai Comuni. Sull'abitazione principale l'aliquota "nazionale" è dello 0,4%, aumentabile o riducibile dello 0,2% da parte dei Comuni,

che possono teoricamente anche aumentare la detrazione di 200 euro fino ad azzerare l'imposta. L'aliquota ordinaria dello 0,76%, invece, può essere modificata dello 0,3% in più o in meno.

ANZIANI E DISABILI RICOVERATI Se un anziano o un disabile risiede in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, la sua abitazione - secondo le norme nazionali - è tassata come seconda casa (aliquota 0,76%). Il Comune può equipararla all'abitazione principale, a patto che la casa non sia affittata, ma senza intaccare la quota di gettito statale: quindi, se il Comune dovesse ridurre l'aliquota allo 0,4% (come per la prima casa), lo 0,38% del gettito andrebbe comunque allo Stato.

BENI MERCE I fabbricati costruiti dalle imprese edili per essere ceduti - e rimasti invenduti per le difficili condizioni di mercato - pagano l'Imu ad aliquota piena (0,76%). L'unica agevolazione, prevista dal Dl 1/2012, è la possibilità per i Comuni di ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per un periodo massimo di tre anni dall'ultimazione. Resta però fissa la quota statale di gettito, pari appunto allo 0,38%, il che rende difficilmente praticabile lo sconto.

CASE AFFITTATE Sulle case date in affitto si applica l'aliquota ordinaria dello 0,76%, sia per contratti liberi che per contratti a canone concordato. Nel decreto sul federalismo municipale, il prelievo sugli immobili locali l'aliquota fino allo 0,4%, e differenziandola in base al tipo di contratto - anche diversi dalle case - era automaticamente dimezzato: ora, invece, è lasciata ai Comuni la facoltà di ridurre

CASE SFITTE Le abitazioni sfitte sono considerate seconde case e tassate con aliquota Imu ordinaria (0,76%), che i Comuni potranno aumentare o diminuire dello 0,3%, anche prevedendo un prelievo più elevato, colpendo di più, ad esempio, lo sfitto rispetto al locato: ma molto dipenderà dalle specificità locali, in alcune zone di campagna, le case sfitte non sono abitazioni di villeggiatura, né immobili da reddito, ma semplicemente case ereditate e non più utilizzate dalle nuove generazioni che si sono trasferite altrove per lavoro.

CASE RURALI Dal punto di vista dell'Imu, le abitazioni rurali sono identiche alle altre abitazioni: hanno il trattamento previsto per la prima casa oppure l'aliquota ordinaria a seconda della presenza dei requisiti di legge.