

Imu prima casa

L'imposta è sospesa ma solo a «termine»



Assimilazioni

● L'Imu restringe la nozione di abitazione principale rispetto all'Ici. Vengono meno anche molte possibilità di «assimilazione» che prima erano lasciate ai Comuni, come quella di tassare al pari della prima casa gli alloggi concessi in comodato ai parenti. Le uniche assimilazioni consentite dalla legge sono quelle per le case non locate di anziani e disabili ricoverati e residenti in istituti di cura, e quelle per le abitazioni degli italiani residenti all'estero e iscritti all'Aire. di **Gianni Trovati**

Almeno in teoria, la prima rata dell'Imu sospesa a giugno per abitazioni principali, terreni e fabbricati rurali è ancora in calendario: se la «riforma complessiva» del Fisco immobiliare promessa dal Dl 54/2013, quello che appunto ha bloccato la prima rata, non sarà «attuata» (così dice il testo) entro il 31 agosto, ciò che non si è pagato a giugno sarà chiesto entro il 16 settembre. L'ipotesi è solo teorica, perché sulla riforma delle tasse del mattone il Governo si gioca una fetta importante della propria sopravvivenza, ma fra bufere politiche e distanze ancora imponenti fra le proposte dei partiti (si vedano le schede qui sotto) è bene per ora tenerla in considerazione.

La regola generale

Il decreto di giugno ha bloccato i versamenti per l'abitazione principale, che continua a seguire la definizione fornita dalla normativa originaria dell'Imu (articolo 13, comma 2 del Dl 201/2011). In base a questa regola, l'abitazione principale è quella in cui «il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente». I requisiti, insomma, sono due, e devono coesistere: oltre all'assistenza, proprietario e famiglia devono dimorare abitualmente nell'immobile considerato

abitazione principale, altrimenti scattano le regole e le aliquote destinate agli altri immobili.

Le eccezioni

Sono due i casi che sfuggono a questo parametro generale. Il primo si incontra quando i coniugi risiedono in due case di proprietà, in Comuni diversi, per ragioni di lavoro. In questo caso, entrambi gli immobili possono essere considerati «abitazioni principali», con un meccanismo che tuttavia ha rimesso in gioco le manovre elusive di chi mette l'etichetta di seconda abitazione principale alla casa al mare o in montagna. I controlli toccano ai Comuni, e gli strumenti per scoprire se in effetti l'immobile ospita residenti «abituali» o semplici vacanzieri non mancano (basta dare uno sguardo alle utenze o al consumo di rifiuti), ma molte amministrazioni non sono puntuali nelle verifiche. L'altro caso in cui l'abitazione principale esiste anche senza la coincidenza fra proprietà, residenza e dimora abituale è rappresentato dall'immobile assegnato al coniuge dopo separazione o divorzio: l'assegnatario è considerato titolare esclusivo del diritto di abitazione, per cui l'Imu deve essere pagata da lui con le modalità dell'abitazione principale.

I comodati

Nel novero delle eccezioni non rientrano gli alloggi concessi in comodato gratuito a figli o altri parenti, che dunque devono seguire le regole dedicate alle seconde case (così come per le case concesse in locazione, a prescindere dal fatto che il locatario ne faccia la propria abitazione principale). Un vincolo, questo, che nasce per combattere il fenomeno dei finti comodati sorti solo per dribblare l'imposta, ma che finisce per penalizzare anche i comodati reali.

Le pertinenze

Nel capitolo delle abitazioni principali rientrano anche le pertinenze, che possono essere accatastate come C/2 (magazzini e cantine), C/6 (rimesse e box) o C/7 (tettoie). Ogni abitazione principale, però, può legarsi a una sola pertinenza per ciascuna categoria catastale, per cui il proprietario di due box o due cantine deve scegliere quale unità collegare



all'abitazione e quale lasciare "libera": su quest'ultima, era dovuta la prima rata di giugno, calcolata con l'aliquota ordinaria.

Gli altri «sospesi»

Insieme alle abitazioni principali "classiche", il Dl 54/2013 ha sospeso la prima rata dell'Imu dovuta da altre categorie di immobili: quelli delle cooperative edilizie a proprietà indivisa, che sono stati quindi di fatto assimilati all'abitazione principale anche se la titolarità non coincide con residenza e dimora principale, e quelli degli Istituti autonomi case popolari (in questo caso i beneficiari diretti della norma sono i Comuni). Nella sospensione, infine, sono rientrati anche i terreni agricoli, vale a dire quelli destinati all'esercizio delle attività agricole elencate dall'articolo 2135 del Codice civile, anche se non sono posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali. Sospesi anche i pagamenti per i fabbricati rurali strumentali all'attività agricola. Anche a tutte queste categorie la «riforma complessiva» dovrà dire una parola definitiva.

Le case di «lusso»

La sospensione della rata ha escluso solo le case che il Catasto considera «di lusso», cioè i meno di 75 mila immobili accatastrati in A/1 («abitazioni signorili»), A/8 («ville») e A/9 («castelli»). Su questo tema si registra al momento l'unica certezza della riforma, che secondo tutti i partiti dovrebbe continuare a far pagare questi immobili.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

DOMANDE

Prima casa in ristrutturazione

Ho acquistato la mia prima casa tre mesi fa, con un mutuo. Prima di andarci ad abitare sto procedendo ad effettuare alcuni lavori di ristrutturazione. Essendo in corso i lavori non ho potuto trasferire ancora la residenza. Mi dicono che devo pagare l'Imu come seconda casa finché non trasferisco la residenza. È corretto?

È corretto. La circolare ministeriale n. 3/DF/2012 ha chiarito che per abitazione principale si deve intendere l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Pertanto finché non viene trasferita la residenza nell'immobile non si possono avere i benefici previsti per l'abitazione principale. Se ci sono i presupposti, può tuttavia usufruire della riduzione a metà dell'imposta municipale come immobile inagibile presentando l'autocertificazione in Comune.

Il problema della residenza e il rogito tardivo

L'11 febbraio 2013 ho fatto il rogito per l'acquisto della mia prima casa. Per il motivo che il proprietario precedente non spostava la propria residenza ad altro indirizzo, solo l'11 marzo il comune mi concedeva la residenza nell'appartamento acquistato. Chiedo se ai fini dell'Imu 2013 il mese di febbraio debba essere considerato come seconda casa o casa a disposizione (non ho altre case) e mesi successivi come prima casa.

Sì, nel mese di febbraio 2013 l'immobile ai fini dell'Imu non può essere considerato abitazione principale; ciò può accadere solo dal mese di marzo 2013 in poi. Si ricorda infatti che per abitazione principale si deve intendere l'immobile nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente (circolare ministeriale n. 12/E/2012).

La definizione di «nucleo familiare»

Se due coniugi non separati hanno la residenza in Comuni diversi, in immobili intestati a ciascuno, è legittimo, secondo la nuova normativa fiscale, che ciascuno usufruisca del trattamento agevolato per la prima casa? A rigore, la nuova disciplina dell'agevolazione per l'abitazione principale sembrerebbe applicarsi solo per immobili situati nello stesso Comune.

Pongo questo quesito perché è diffusissima la pratica dell'intestazione fittizia di immobili posti anche in Comuni diversi (molto spesso di villeggiatura-turistici) a componenti della famiglia, proprio per aggirare a suo tempo l'Ici. Oggi, questo potrebbe essere lo strumento per godere delle agevolazioni Imu per abitazione principale.

Come faranno i Comuni ad accertare questo tipo di situazioni?

La normativa disciplina espressamente il caso in cui lo stesso nucleo familiare abbia due abitazioni nello stesso Comune, limitandone i benefici a una sola abitazione. Nulla si dice nel caso in cui due coniugi abbiano stabilito la residenza e la dimora abituale in Comuni diversi, ma la bozza di circolare dell'Economia apre alla possibilità di pagare come abitazione principale su entrambe le case, in quest'ultima situazione.

Fermo restando, ovviamente, che devono esserci sia la residenza che la dimora. Purtroppo, oltre a casi in cui si è obbligati a prendere la residenza in altro Comune, ad esempio per motivi di lavoro, c'è una pratica diffusa di spaccettamento della famiglia per ottenere agevolazioni anche ai fini dei tributi comunali, pratica molto diffusa nell'Ici e intercettata dalla Corte di Cassazione (sentenza n. 14389/2010), facendo riferimento alla nozione di abitazione principale dell'Ici che considerava come tale quella dove il possessore e i "suoi familiari dimoravano abitualmente".

L'aver sostituito il riferimento ai familiari con il nucleo familiare apre sicuramente la strada a comportamenti elusivi difficilmente intercettabili, se non con la prova che, pur sussistendo la residenza anagrafica, non c'è la dimora abituale.

I figli che nasceranno a settembre

Devo considerare la detrazione per i miei figli gemelli che nasceranno a settembre 2013? Cento euro interi oppure rapportati ai mesi dell'anno?

La soluzione più corretta sembra essere la seconda, giacché la norma è rispettata soltanto dal momento dell'esistenza dei figli. Ma in ogni caso, ai fini dell'acconto, basta pagare il 50% di quanto versato complessivamente per il 2012.

LE PROPOSTE DI PARTENZA

Il Pd scommette sul filtro «Isee»

Chi invece punta a penalizzare i più abbienti, come il Pd, ha in mente di tarare l'Imu prima casa sulla base dell'Isee. Nel senso di riconoscere a chi ha un indicatore della situazione economica familiare bassa una maggiore detrazione.

L'Isee

L'Isee è, in effetti, uno strumento che permette di misurare la condizione economica delle famiglie. Tiene conto di reddito, patrimonio (mobiliare e immobiliare) e delle caratteristiche di un nucleo familiare (per numerosità e tipologia). Non è, quindi, la semplice somma dei redditi ma cerca di considerare il semplice fatto che una famiglia con due figli a carico, a parità di reddito con una senza figli, è oggettivamente meno ricca, con minore potere d'acquisto.

Il tetto

Il tetto su cui si stava avviando la riflessione era quello di un'Isee inferiore ai 15mila euro. È del resto il tetto che è già stato utilizzato dalla capitale (il cosiddetto «quoziente Roma») per fissare la soglia di esenzione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

UN TETTO TROPPO BASSO

Gli effetti dell'Isee per chi possiede un'abitazione media di 100 metri quadrati in zona semicentrale: senza neppure considerare il reddito, il tetto è già superato

Valore ai fini Ici (ancora obbligatorio)

128.00 euro

Franchigia da 51.646 euro

100mila ➔ 51.646 ➔ 76.354

Calcolo al 20%

76.354 ✖ 20% = 15.271

La bandiera del Pdl è l'esenzione piena

La prima ipotesi è certamente quella preferita dai contribuenti: esenzione totale per l'abitazione principale, con sola eccezione delle case di lusso, poco più di 70mila in tutta Italia tra la categoria catastale A1 (abitazioni signorili) e quella A8 (ville). Il gettito Imu corrisponderebbe a poco meno di 300 milioni, (potrebbero essere quasi tutte abitazioni principali).

Problema gettito

La conseguenza sarebbe, di fatto, la necessità di reperire circa 3,7 miliardi di gettito da restituire ai Comuni, sotto forma di maggiori trasferimenti. Le idee su come reperire il denaro si sono susseguite ma su questo impasse la proposta si è di fatto arenata anche se resta come bandiera del Pdl.

L'ipotesi villette

Per mitigare l'effetto gettito, comunque, si è parlato anche di tassare le "villette", cioè la categoria catastale A/7. Una soluzione che interesserebbe ben 2,2 milioni di unità, delle quali, però, meno della metà potrebbero essere abitazioni principali. Così, (rischiando di scontentare un po' di elettori) i miliardi da recuperare scenderebbero a 2,7.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I NUMERI DEL "LUSSO"

Ville **35.007** Case signorili **36.154**

Villette **2.193.650**

Fonte: Agenzia delle Entrate

Per Scelta civica detrazioni più alte

La via più semplice, anche se non è egualitaria come l'esenzione pressoché totale o la taratura sul reddito familiare misurato con l'Isee, è quella di incrementare le detrazioni: quella spettante a tutti e quella relativa a ogni figlio convivente.

Detrazione anche sui figli

A puntare su questa soluzione è soprattutto Scelta Civica, che aveva proposto di innalzare la detrazione "generale" da 200 a 400 euro e quella per i figli di altri 50 euro. Così, un proprietario con due figli avrebbe una detrazione complessiva che passerebbe da 300 a 600 euro.

Sconto a 600 euro

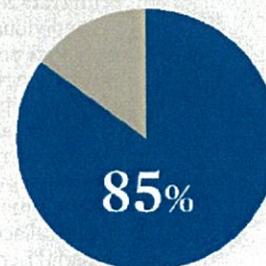
In alternativa, innalzare tout court la detrazione generale da 200 a 600 euro (era peraltro la proposta iniziale del Pd), lasciando a 50 euro quella dei figli, avrebbe come conseguenza che la soglia d'esenzione interesserebbe oltre l'80% dei contribuenti. Secondo alcune stime il costo dell'operazione dovrebbe essere sui 2 miliardi, visto che il 20% dei contribuenti abita in immobili con valori Imu talmente alti da rappresentare in termini di gettito quasi la metà del totale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

SCONTO PESANTE

Detrazione per tutti a **600** euro

Conseguenza: esenzione dall'Imu per l'85% dei contribuenti



Imu seconda casa

I pagamenti continuano e il gettito va ai Comuni



Rendita catastale

● La rendita catastale è, nel sistema attuale, l'unità di misura fondamentale del prelievo fiscale sul mattone, in particolare per l'Imu. La rendita è il risultato di un meccanismo che parte dalle tariffe d'estimo e indica la redditività di un immobile. La tariffa d'estimo, rivalutata e moltiplicata per i vani, produce la rendita catastale: a questa base vanno applicati i moltiplicatori. Il risultato dipende dalla categoria catastale in cui è inquadrato l'immobile e dalla classe di **Giuseppe Debenedetto**

Con l'introduzione dell'Imu si è ristretta la nozione di abitazione principale e si è conseguentemente ampliata la platea delle seconde case, che non possono avvalersi della disciplina agevolata e non sono rientrate nella sospensione della prima rata 2013.

L'individuazione delle seconde case avviene quindi per esclusione, eliminando tutto ciò che non rientra nel perimetro delle abitazioni principali. In primo luogo la «dimora abituale» e la «residenza anagrafica» devono ora coincidere per avvalersi delle agevolazioni prima casa. Mentre con l'Ici la residenza si poteva dimostrare fornendo diverse prove (come l'allaccio alle utenze), con l'Imu è necessaria l'iscrizione nei registri anagrafici, requisito facilmente controllabile che non ammette prova contraria. Conseguentemente il proprietario dell'abitazione che ha la sola dimora abituale, ma non anche la residenza anagrafica, dovrà pagare l'Imu come seconda casa. Ciò dovrebbe valere anche nel caso in cui manca, sotto lo stesso tetto, la coabitazione del soggetto passivo e del suo nucleo familiare. In realtà questa parte della norma non è del tutto chiara - anche perché non contiene alcuna definizione di nucleo familiare - e pre-

sta il fianco a diverse interpretazioni: da una parte quella più rigorosa, di matrice giurisprudenziale (Cassazione 14389/2000), che attribuisce rilevanza decisiva alla convivenza familiare; dall'altra quella meno formalistica, che configura l'abitazione principale anche se il nucleo familiare risiede in immobili ubicati in comuni diversi, circostanza giustificabile per esempio da esigenze lavorative (Mef, circolare 3/DF/2012).

Unità contigue

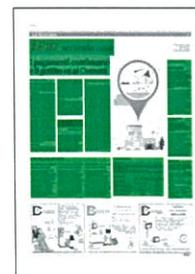
Inoltre con il riferimento all'unica unità immobiliare non è più applicabile il consolidato orientamento della Cassazione (decisioni 25902/08, 3397/10, 20567/11) favorevole al regime agevolato dell'abitazione principale anche in caso di unità immobiliari contigue, censite in catasto separatamente. In queste situazioni si dovrà ora pagare come seconda casa, a meno che il contribuente non abbia proceduto a fondere catastalmente le due unità immobiliari contigue. Operazione che in realtà non sempre è possibile, ad esempio a causa della diversa titolarità: nel regime agevolato potrebbero al limite rientrare gli accatastamenti unitari ai fini fiscali, muniti dell'apposita annotazione catastale.

Gli altri casi

La disciplina dell'Imu per gli immobili diversi dall'abitazione principale si applica anche agli immobili dei ricoverati in strutture di lungodegenza o degli italiani residenti all'estero. Fattispecie che i comuni possono però assimilare alla prima casa, rendendo così applicabile il regime agevolato. Opzione che risulta piuttosto gettonata dai sindaci, ma solo limitatamente alle case degli anziani, dal momento che i residenti all'estero in genere non votano alle amministrative.

I conti

In termini di importo da pagare, la differenza tra prime e seconde case è notevole: l'abitazione principale ha un'aliquota ridotta pari al 4 per mille (ritoccabile dai comuni dal 2 al 6 per mille) e un sistema di detrazioni correlato anche ai figli, la "seconda casa" ha invece un'aliquota base del 7,6 per mille, ritoccabile dai comuni dal



4,6 al 10,6 per mille, riducibile fino al 4 per mille solo per gli immobili locati. Si tratta in quest'ultimo caso di immobili che, insieme alle imprese, subiscono la penalizzazione derivante dall'aggravio dell'aliquota Imu e dalla duplicazione con le imposte sui redditi. Infatti con il passaggio all'Imu si verifica l'assorbimento dell'Irpef sui redditi fondiari, ma solo per gli immobili non locati, mentre non copre l'Irpef per gli immobili locati e quelli dei soggetti Ires. Il Dlgs 23/11 prevedeva per i locati una riduzione automatica dell'aliquota al 4 per mille, che con il Dl 201/11 si è invece trasformata in riduzione facoltativa, a discrezione degli enti. Non è peraltro consentito scendere al di sotto del 4 mille, non essendo stata confermata per l'Imu la disposizione contenuta nella legge 431/98 che consentiva di stabilire un'aliquota inferiore a quella minima per i locatori di abitazioni principali affittate con canone concordato. Si tratta delle case che soprattutto nelle grandi città sono state concesse in locazione a famiglie di basso reddito, con canoni inferiori a quelli di mercato, calmierati con regole locali. L'Imu e i rincari sulla base imponibile ha di fatto cancellato ogni convenienza fiscale per i canoni concordati. Tra le novità di quest'anno si segnala l'imposta va versata interamente ai Comuni, essendo stata eliminata la quota riservata allo Stato (legge 212/12), rimasta in vigore solo per i fabbricati produttivi di categoria D. Quindi l'Imu dovuta per le seconde case e le case in affitto va corrisposta esclusivamente al Comune utilizzando il codice tributo 3918 («Altri fabbricati»).

DOMANDE

Casa in comunione con altra casa sfitta

Sono una donna di 64 anni, sposata, e mio marito con il quale sono in comunione dei beni è proprietario della casa nella quale abito. Abbiamo in comunione solo un giardino di 300 m di pertinenza alla stessa abitazione. Io ho ereditato una casa al 50% con mia sorella, la casa è da ristrutturare e quindi è sfitta. Non avendo io altro reddito, devo pagare l'Imu su questa proprietà?

La seconda casa ereditata è soggetta a Imu come seconda casa. Il fatto che sia da ristrutturare non implica automaticamente alcun beneficio. Se gli interventi necessari vanno oltre la manutenzione straordinaria potrebbe aver diritto a una riduzione del 50% dell'imposta dovuta per inagibilità, la quale però deve essere accertata dal Comune, con oneri a suo carico, o dichiarata da lei con dichiarazione sostitutiva nella quale si dovrà anche dichiarare di essere in possesso di una perizia redatta da un tecnico abilitato.

Ristrutturazione e poi affitto

Ho acquistato una casa che sto ristrutturando (precisamente manutenzione straordinaria). Unica proprietà. Sono attualmente in affitto. Ho pagato l'Imu come seconda casa. È corretto?

Sì. La circolare ministeriale n. 3/DF ha chiarito che per abitazione principale si deve intendere l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso di specie non sono rispettate entrambe queste condizioni pertanto l'Imu è dovuta senza godere delle agevolazioni relative all'abitazione principale. Tuttavia qualora abbia presentato l'autocertificazione in Comune come fabbricato inagibile l'Imu è dovuta nella misura della metà.

Seconda casa in uso gratuito alla madre

La seconda casa data in uso gratuito alla madre, residente, ma senza che sia certificato un atto di usufrutto, si può considerare prima casa?

La risposta è negativa. La disciplina dell'Imu, rispetto a quella dell'Ici, non attribuisce più ai Comuni, nell'ambito della potestà regolamentare, la facoltà di stabilire l'assimilazione all'abitazione principale, della casa concessa in uso gratuito (comodato) a parenti. La costituzione di un diritto reale di godimento a favore del genitore (usufrutto, uso o abitazione), comporterebbe il trasferimento della soggettività passiva (dai figli alla madre) e l'applicazione dei benefici (aliquota ridotta e detrazione).

I PROBLEMI APERTI

Le pertinenze eccedenti chiamate alla cassa

L'aliquota agevolata per la prima casa si estende anche alle pertinenze, limitatamente però a un'unità immobiliare per categoria (C/2, magazzini C/6, rimesse e garage C/7, tettoie). Si tratta di un'altra restrizione prevista dall'Imu, che sottrae ai comuni qualsiasi possibilità di intervento attraverso il potere regolamentare. Occorre quindi rifarsi al concetto civilistico e ai requisiti (soggettivo e oggettivo) individuati dalla giurisprudenza, tra cui l'omogeneità tra la titolarità del bene principale e di quello secondario. È pertanto necessaria la coincidenza di proprietà tra l'abitazione principale e la pertinenza, altrimenti si dovrà pagare con l'aliquota delle seconde case.

Per le case in comodato sconti solo dal sindaco

Rispetto all'anno scorso non è cambiato nulla per le abitazioni concesse in comodato (cioè a uso gratuito) a parenti in linea retta o collaterale. Si tratta di seconde case, che potrebbero al limite scontare un'aliquota più bassa. La decisione spetta quindi ai comuni, che possono avvalersi del potere regolamentare previsto dall'articolo 52 del decreto 446/97. L'introduzione di aliquote agevolate è infatti possibile anche dopo l'eliminazione - disposta dalla legge 44/12 - del riferimento all'articolo 59 del decreto 446/97. In queste situazioni non è in discussione la possibilità di assimilare i comodati alle prime case, mentre sarebbe opportuno introdurre un'aliquota agevolata di tipo selettivo.

Sull'immobile dei suoceri regole non condivise

La legge 44/12 ha previsto il diritto di abitazione (solo per l'Imu) per il coniuge separato assegnatario della casa coniugale, facendolo rientrare nel regime della prima casa. Occorre tuttavia fare attenzione all'appartamento di proprietà dei suoceri, concesso in comodato alla famiglia o in locazione. In tali situazioni non scatta il diritto di abitazione e l'Imu va pagata con l'aliquota delle seconde case, poiché la norma è applicabile ai soli casi in cui l'immobile sia di proprietà del coniuge non assegnatario (nota Irel del 10/5/2013). Il ministero ammette la possibilità di configurare il diritto di abitazione anche all'immobile in comodato al nucleo familiare (risoluzione Mef 5/2013).

L'ESEMPIO

LA SECONDA CASA

- Franco Russo risiede a Milano in un appartamento di sua proprietà (categoria A/2, rendita di 900 euro) con un box auto (C/6, rendita di 75 euro). In più possiede a Ragusa una casa sfitta (A/2, rendita di 500 euro)
- Sull'abitazione principale e sul box auto l'acconto Imu è sospeso
- Sulla seconda casa l'acconto Imu va versato tutto al Comune con aliquota comunale allo 0,76%

IL PROCEDIMENTO

	I calcoli	Gli importi in euro
Rendita catastale	-	500
Rendita rivalutata del 5%	500 x 1,05	525
Calcolo del valore catastale applicando il moltiplicatore (160)	525 x 160	84.000
Calcolo dell'imposta annua applicando l'aliquota (0,76%)	(84.000 / 100) x 0,76	638,40
Calcolo del saldo dividendo per due l'imposta annua	638,40 / 2 saldo	319,20 arrotondato a 319

