

IMU e abitazione principale

Casi ed esempi pratici

L'art. 12 c. 2 D.L. 201/2011 stabilisce che 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.

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.

Di seguito si riportano le definizioni, i casi più diffusi ed esempi pratici tratti dalla Circolare 3/DF del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Vecchia ICI

L'art. 8, comma 2 del D.Lgs. 504/92 considerava l'abitazione principale quella

- in cui il contribuente aveva residenza anagrafica;
- in cui il contribuente, che la possedeva a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimoravano abitualmente.

Nuova IMU

L'art. 12 c. 2 D.L. 201/2011 stabilisce che per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare in cui

- il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente
- il possessore e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente

Caso di più abitazioni principali

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, con la Circolare n. 3/DF, ha precisato che l'abitazione principale deve essere costituita da **una sola** unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente iscritta in catasto. Nel caso fossero presenti **più abitazioni nello stesso Comune** utilizzate come principali, il contribuente può scegliere quale delle unità immobiliari destinare ad abitazione principale, con applicazione delle agevolazioni e delle riduzioni IMU per questa previste.

Le altre, invece, vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal Comune per tali tipologie di fabbricati;

Esempio 1

Nel caso di un immobile in comproprietà fra 2 coniugi destinato ad abitazione principale, in cui dimori e risieda solo uno dei due coniugi mentre l'altro dimora nello stesso Comune ma in altro immobile, l'agevolazione non viene totalmente persa, ma spetta solo a uno dei due coniugi.

Nel caso in cui sia un figlio a dimorare e risiedere in altro immobile ubicato nello stesso Comune (quindi costituisce un altro nucleo familiare), il genitore perderà solo l'eventuale maggiorazione della detrazione.

NB: tale disposizione non si applica se gli immobili a uso abitativo sono ubicati in diversi Comuni, in quanto in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro Comune, ad esempio, per esigenze lavorative.

Pertinenze

Vanno considerate pertinenze dell'abitazione principale, e quindi godono dell'aliquota agevolata (0,4%), soltanto le unità immobiliari accatastate nelle categorie:

- **C/2**: magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa;
- **C/6**: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;
- **C/7**: tettoie.

Ai fini IMU, il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino a un massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna a una categoria catastale diversa, espressamente indicata dalla norma.

Da notare che rientra nel limite massimo delle tre pertinenze anche l'eventuale pertinenza accatastata unitamente all'abitazione principale.

Entro il suddetto limite il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze per le quali applicare il regime agevolato.

Esempio 2

Un contribuente possiede un'abitazione principale con 3 pertinenze, di cui una cantina accatastata come C/2 e 2 garage accatastati come C/6.

Lo stesso contribuente potrà individuare fra questi ultimi la pertinenza da collegare all'abitazione principale.

Se, però, la cantina risulta iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale, il contribuente deve applicare le agevolazioni previste per tale fattispecie solo ad altre 2 pertinenze di categoria catastale diversa da C/2, poiché in quest'ultima rientrerebbe la cantina iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale.

Le eventuali ulteriori pertinenze sono assoggettate all'aliquota ordinaria (0,76% di base).

Esempio 3

Un contribuente possiede un'abitazione principale che è stata accatastata unitamente a 2 pertinenze, la soffitta e la cantina.

In tale caso, in base alle norme tecniche catastali, la rendita attribuita all'abitazione ricomprende anche la redditività di tali porzioni immobiliari non connesse.

Tuttavia, se questa 2 pertinenze fossero accatastate separatamente sarebbero state classificate entrambe in categoria C/2.

Il contribuente potrà comunque usufruire dell'aliquota agevolata (0,4%), ma solo per un'altra pertinenza classificata in categoria catastale C/6 o C/7.

Detrazione secca

Al contribuente in possesso di unità immobiliare adibita ad abitazione principale con relative pertinenze spetta una detrazione dell'importo dovuto (fino a concorrenza del suo ammontare) pari a **200 euro** rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione.

La detrazione deve essere ripartita in parti uguali tra gli aventi diritto se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi.

Casi particolari

La detrazione per abitazione principale

- non è prevista l'assimilazione all'abitazione principale dell'immobile dato in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale ai sensi art. 59, comma 1, lett. e) del D.Lgs. n. 446/97 (abrogato);
- è applicabile anche all'ex coniuge assegnatario della casa coniugale;
- è applicabile, se deliberato dal Comune, anche all'anziano/disabile residente in istituti di ricovero o sanitari;
- è applicabile al cittadino italiano residente all'estero purché l'abitazione non sia locata.