

Imu: chiarimenti su nozione di abitazione principale ed esenzione

A norma dell'art. 1 comma 740 della L. 160/2019, non costituisce presupposto impositivo ai fini IMU il possesso dell'**abitazione principale** o assimilata, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.

In quest'ultimo caso, infatti, l'abitazione principale "di lusso" è invece assoggettata a IMU, ancorché con aliquota **ridotta**, fissata, ex art. 1 comma 748 della L. 160/2019, in misura pari allo 0,5%, (con facoltà dei Comuni di aumentarla allo 0,6% o diminuirla fino all'azzeramento).

Inoltre, dall'IMU dovuta per l'abitazione principale "di lusso" nonché per le relative pertinenze si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione (art. 1 comma 749).

L'abitazione principale viene definita dall'art. 1 comma 741 lett. b) della L. 160/2019 quale "immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica** unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

Dunque, la norma richiede la compresenza di un elemento formale (residenza anagrafica) e uno sostanziale (dimora abituale) da riscontrarsi non solo in capo al soggetto passivo, ma anche ai componenti del suo nucleo familiare.

Con le modifiche recate alla predetta disposizione dall'art. 5-*decies* del Dl 146/2021, viene riconosciuta ai familiari la facoltà, a partire dall'anno **2022**, di scegliere un immobile da

qualificare come “abitazione principale” anche qualora i componenti del nucleo familiare del possessore abbiano residenza anagrafica e dimora abituale in immobili diversi siti in Comuni differenti.

Con un chiarimento reso durante la videoconferenza Telefisco del 27 gennaio 2022, il Ministero dell’Economia e delle Finanze ha precisato che la scelta dell’immobile da qualificare come “abitazione principale” deve essere fatta in sede dichiarativa:

- barrando il campo “15” (“Esenzioni”),
- riportando nelle annotazioni “Abitazione principale scelta dal nucleo familiare ex art. 1 comma 741 lettera b) della Legge n. 160 del 2019”.

Si ritiene altresì opportuno (pur in assenza di specifiche indicazioni ministeriali) inserire il codice 5 (“Abitazione principale”) nel campo 1 (relativo alle caratteristiche dell’immobile).

Si ricorda che, per il 2022, la dichiarazione IMU va presentata entro il **30 giugno 2023**.

In caso di omessa individuazione dell’abitazione principale in sede dichiarativa, ferme restando le sanzioni di cui all’art. 1 comma 775 della L. 160/2019, non parrebbe comunque configurabile, in assenza di specifiche previsioni, **alcuna decadenza** dall’agevolazione IMU (non constano però chiarimenti di prassi sul punto).

Si aggiunge che godono delle agevolazioni per l’abitazione principale cui sono accessorie anche le **pertinenze** della stessa, dovendo intendersi per tali, ex art. 1 comma 741 lett. b) della L. 160/2019, “esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un’unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all’unità ad uso abitativo”.

Le pertinenze eccedenti i suddetti limiti sono invece assoggettate all'IMU con aliquota ordinaria. Ad esempio, ove un'abitazione principale classata in categoria diversa da A/1, A/8 e A/9 avesse due **cantine** autonomamente accatastate nella categoria C/2, per una cantina a scelta del contribuente non deve essere versata l'imposta, mentre per l'altra cantina deve essere versata l'IMU applicando l'aliquota deliberata per gli "Altri immobili" (ove per altro l'importo superi i 12 euro quale importo minimo al di sotto del quale l'imposta non deve essere versata ai sensi dell'art. 1 comma 776 della L. 160/2019 che rimanda all'art. 1 comma 168 della L. 296/2006, salvo che l'ente locale non abbia stabilito diversamente).

Da ultimo, occorre richiamare la questione di **legittimità costituzionale** sollevata avanti a sé dalla Consulta con l'ordinanza di "autorimessione" del 12 aprile 2022 n. 94, sulla previgente disciplina IMU di cui all'art. 13 comma 2 del DL 201/2011, laddove fa riferimento alla residenza anagrafica e alla dimora abituale non solo del possessore dell'immobile, ma anche del suo nucleo familiare.

Secondo la Consulta dovrebbe dubitarsi dell'esistenza di alcun **ragionevole** motivo di differenziazione, tale da precludere l'agevolazione, tra la situazione dei possessori degli immobili in quanto tali e quella dei possessori degli stessi in riferimento al nucleo familiare.

Si ritiene che una declaratoria di incostituzionalità in accoglimento della predetta questione verrebbe a impattare significativamente, seppur "**indirettamente**", anche sulla vigente disciplina IMU dell'art. 1 comma 741 della L. 160/2019.

(MF/ms)