

L'intervento dei giudici di legittimità sui requisiti per l'esenzione dell'imposta municipale

Bollette basse, bonus a rischio

Scarsi consumi disconoscono il luogo di residenza effettiva

Pagina a cura

DI **SERGIO TROVATO**

Gli scarsi consumi domestici e i bassi consumi elettrici, nell'arco di un triennio, possono costituire fonte di prova atta a contrastare la presunzione di abituale dimora nel luogo di residenza, a cui l'amministrazione comunale può fare ricorso per disconoscere l'esenzione dal pagamento dell'imposta municipale. Le risultanze anagrafiche hanno solo un valore presuntivo relativamente al luogo di residenza effettiva e possono essere superate da una prova contraria, che può essere desunta dal giudice da qualsiasi fonte di convincimento. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 29505 del 22 ottobre 2021.

Secondo la Cassazione, «per l'immobile adibito ad abitazione principale, le risultanze anagrafiche rivestono un valore presuntivo circa il luogo di residenza effettiva e possono essere superate da prova contraria, desumibile da qualsiasi fonte di convincimento e suscettibile di apprezzamento riservato alla valutazione del giudice di merito». I giudici d'appello «con accertamento di fatto sufficientemente motivato, hanno ritenuto che l'elemento presuntivo dei bassi consumi elettrici nel triennio, debitamente riscontrato dal comune, fosse una sufficiente fonte di convincimento per ritenere superata la presunzione di residenza effettiva». I consumi, dunque, sono decisivi per provare o meno la dimora abituale nell'immobile. La residenza anagrafica non basta a garantire l'esenzione. Serve dimostrare che il contribuente utilizza l'immobile come dimora abituale del nucleo familiare.

Sempre la Cassazione, con l'ordinanza 20130/2020, ha chiarito inoltre che l'esenzione Imu per l'immobile adibito a prima casa non

spetta a entrambi i coniugi anche nel caso in cui abbiano fissato la residenza anagrafica in comuni diversi. Il trasferimento di uno dei coniugi, che fa presumere un intento elusivo finalizzato al risparmio d'imposta, non è giustificato neppure da esigenze lavorative. Residenza e dimora abituale dei coniugi devono coesistere. Solo la separazione legale consente a moglie e marito di fruire dell'esenzione su due immobili diversi.

Per gli ermellini (ordinanza 4166/2020) l'esenzione Imu ha di mira la famiglia. Se due coniugi risiedono in comuni diversi non hanno diritto entrambi all'esenzione dal pagamento dell'imposta, poiché l'agevolazione può essere riconosciuta una sola volta al nucleo familiare.

Di diverso avviso è il ministero dell'economia e delle finanze (circolare 3/2012), secondo il quale spetta la doppia agevolazione a entrambi i coniugi che risiedono in comuni diversi. Anche le posizioni espresse dai giudici di merito spesso non sono in linea con il principio enunciato dalla Cassazione. Per esempio, la commissione tributaria regionale di Firenze (sentenza 1493/2018) ha riconosciuto l'esenzione, nonostante l'immobile non fosse utilizzato da tutto il nucleo familiare. Nello stesso modo si è pronunciata la commissione tributaria regionale dell'Abruzzo (sentenza 692/2017), la quale ha ritenuto che se uno dei coniugi risiede, per motivi di lavoro, in un comune diverso da quello in cui dimorano i propri familiari non perde l'agevolazione.

Bisogna ricordare che l'articolo 13 del dl 201/2011, così come l'articolo 8 del decreto legislativo 504/1992 per l'Ici, dispone che per abitazione principale s'intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimo-

rano abitualmente e risiedono anagraficamente. Tutte le norme agevolative sono di stretta interpretazione e non è possibile andare oltre la loro formulazione letterale e il loro significato.

L'uso di fatto di immobili diversi. Di recente la Cassazione, con l'ordinanza 17408/2021, ha cambiato idea sull'estensione del beneficio a diversi immobili, qualora il contribuente li destini, di fatto, a prima casa. L'utilizzo di due o più immobili come abitazione principale non consente di fruire dell'esenzione dal pagamento dell'imposta municipale per tutti. L'abitazione principale deve essere costituita solo da un immobile. Per avere diritto all'agevolazione il contribuente deve provvedere al loro all'accatastamento unitario. Per i giudici di legittimità, «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. In tal caso, le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente ad imposizione, ciascuna per la propria rendita. Il contribuente può scegliere quale delle unità immobiliari destinare ad abitazione principale, con applicazione delle agevolazioni». Le altre vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale.

Il contribuente non può, quindi, fruire dell'esenzione Imu «per più di una unità immobiliare, a meno che non abbia preventivamente proceduto al loro accatastamento unitario». Con la pronuncia da ultimo citata, come già rilevato, ha modificato il proprio orientamento sulla questione de qua. L'ordinanza 17408, infatti, si pone in contrasto con il principio affermato dalla stessa Corte con altre pronunce. Per esempio, con l'ordinanza 9078/2019 ha stabi-

lito che l'esenzione per l'abitazione principale non è limitata a un solo immobile. Non può essere disconosciuta l'agevolazione fiscale qualora il contribuente utilizzi due o più immobili come prima casa, anche se le diverse unità immobiliari sono iscritte in catasto autonomamente. Non assume alcun rilievo né il numero delle unità catastali né che le stesse siano distintamente iscritte in catasto. Si tratta, però, di una questione piuttosto dibattuta. La commissione tributaria regionale di Roma (sentenza 2830/2018) ha invece ritenuto che i contribuenti che intendono fruire dell'esenzione devono presentare al comune un'apposita dichiarazione, qualora utilizzino due o più immobili come unica unità immobiliare destinata a prima casa, per consentire all'ente di poter controllare la sussistenza dei requisiti. Per il giudice d'appello, «è da accogliere l'eccezione del comune secondo cui il ricorrente, al fine di beneficiare di tale esenzione per i due appartamenti, che avrebbero dovuto costituire un'unica unità immobiliare, doveva farne apposita richiesta con variazione della dichiarazione, al fine di consentire i controlli per la verifica dei requisiti previsti». Peraltro, c'è stata una differente presa di posizione tra la Suprema corte e il ministero dell'economia e delle finanze sull'utilizzo di due o più immobili destinati a prima casa. Il ministero, con la risoluzione 6/2002 e con la circolare 3/2012, ha precisato che l'esenzione può essere riconosciuta solo per un immobile. Mentre per la Cassazione (sentenze 25902/2008; 3339 e 12269/2010), in passato, quello che contava era l'effettiva utilizzazione come abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato, a prescindere dal numero delle unità catastali.

© Riproduzione riservata

I benefici fiscali

Esenti dal pagamento dell'Imu	Abitazione principale e pertinenze (garage, cantine)
Definizione abitazione principale	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
Non hanno diritto all'esenzione	Unità immobiliari iscritte nelle categorie catastali A1, A8 e A9 (immobili di lusso, ville e castelli)
Si intendono per pertinenze	Gli immobili al servizio dell'abitazione principale
Son considerate pertinenze	Gli immobili inquadrati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7
Limiti fissati per l'agevolazione	Il contribuente non può utilizzare più di un immobile come prima casa
Per il beneficio fiscale	Non rileva l'utilizzo di fatto di più immobili
L'interessato per avere diritto all'esenzione	Deve richiedere l'accatastamento unitario dei diversi immobili

Limiti all'agevolazione estesa alle pertinenze

Limiti piuttosto rigidi sono previsti anche per l'estensione dell'agevolazione alle pertinenze. L'esenzione, infatti, è condizionata dalla contiguità degli immobili. La commissione tributaria regionale di Milano (sentenza 3376/2018) ha sostenuto che non può essere riconosciuta l'esenzione Imu per il garage se la distanza dall'abitazione principale è tale che il vincolo pertinenziale può essere rimosso in qualsiasi momento se-

condo la convenienza del contribuente. Non può mancare il requisito della contiguità spaziale. La distanza tra garage e abitazione fa venir meno il vincolo pertinenziale. Secondo la Cassazione (ordinanza 15668/2017), tra l'altro, è necessario anche il vincolo cartolare di destinazione della pertinenza al servizio dell'abitazione al momento dell'acquisto separato dei due immobili.

© Riproduzione riservata

