

A wooden house-shaped block with a red roof and a light-colored base sits on a black calculator. The calculator's keypad and screen are visible, though slightly out of focus. The background is a plain, light-colored surface.

**Agevolazioni fiscali sulla casa:
possibili insidie ed errori da evitare**

Avv. Elena Bisio

LA TASSAZIONE SULLA CASA: IMU E IRPEF

- Fino al 2012: I.C.I. (*D.lgs. 30/12/1992, n. 504*): **Imposta Comunale sugli Immobili**
- Dal 2012: I.M.U. (*D.Lgs. 14/03/2011, n. 23*): **Imposta Municipale Unica**

LA TASSAZIONE SULLA CASA: IMU E IRPEF

- Ai sensi dell'art. 8 comma 1 del d.lgs. 23/2011 l'IMU ha sostituito sia l'ICI sia, per la componente immobiliare, l'Irpef e relative addizionali **sugli immobili non affittati e non locati.**

- **ESCLUSIONE DALLA BASE IMPONIBILE** Irpef del reddito fondiario prodotto dagli immobili non affittati e non locati soggetti a IMU.

LA TASSAZIONE SULLA CASA: IMU E IRPEF

- Presupposto dell'IMU: il **possesso** qualificato di immobili (proprietà, diritti reali di godimento)
- Sono tenuti al pagamento dell'IMU:
 - I pieni proprietari
 - I titolari di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi
 - Gli acquirenti di beni immobili attraverso *leasing*
 - I concessionari di beni immobili demaniali (es.: stabilimenti balneari)

ESENZIONI

- Art. 13, comma 2, DL 201/2011: L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.
 - «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».
- * Così modificato dall'art. 4 comma 5 L. 26/04/2012 n. 44 (precedente formulazione: «dimora abitualmente e risiede anagraficamente»)

ESENZIONI

- NON È CHIARO IL MOTIVO PER CUI LA NORMA SI RIFERISCA SOLO ALLE RESIDENZE SEPARATE NELLO STESSO COMUNE E NON ANCHE IN COMUNI DIVERSI
 - NESSUNA AGEVOLAZIONE (CASSAZIONE)
 - SÌ AGEVOLAZIONE (Circolare n. 3/DF/2012: «Il legislatore non ha, però, stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale siano ubicati in comuni diversi, poiché 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»).

ABITAZIONE PRINCIPALE

- *Unica unità immobiliare nella quale il possessore ed il suo nucleo familiare **dimorano abitualmente e risiedono** anagraficamente.*
- **Non basta dimorare, occorre avere la residenza**
- **Non basta avere la residenza, occorre dimorare**
- DIMORA: luogo nel quale una persona abita e svolge in maniera continuativa la propria vita personale
- RESIDENZA: La residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale (art. 43 cod.civ.)

ABITAZIONE PRINCIPALE

- Rilevanza alla **convivenza familiare**

=> Un'unità immobiliare può essere riconosciuta abitazione principale solo se costituisce la dimora abituale non solo del ricorrente, ma **anche** dei suoi familiari, non potendo sorgere il diritto alla detrazione nell'ipotesi in cui tale requisito sia riscontrabile solo nel ricorrente ed invece difetti nei familiari.

SEPARAZIONE CONIUGALE

- In caso di separazione formale viene mantenuta l'agevolazione:

SINO AL 2020: Il **coniuge** assegnatario è soggetto passivo dell'IMU, quale titolare di un diritto di abitazione sull'immobile, e può fruire dell'esenzione per abitazione principale; il coniuge non assegnatario veniva liberato dal pagamento del tributo in relazione a tale immobile, uscito dalla sua disponibilità (articolo 4, comma 12-quinquies, D.L. 16/2012).

DAL 2020: È soggetto passivo dell'imposta (e può fruire dell'esenzione) il **genitore** assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli (art. 1, commi 741 e 743 L. 160/2019).

Novità: Anche in caso di separazione di fatto non è tenuto a versare l'Imu chi è separato e ha la residenza nell'immobile per il quale richiede le agevolazioni.

=> Cassazione, n. 24294 del 3 novembre 2020

- **Circolare 1/DF del 18.03.2020**: «Nulla è mutato rispetto alla precedente disciplina».

Continua a permanere l'esclusione dall'IMU della casa familiare assegnata con provvedimento del giudice già assimilata all'abitazione principale nella previgente disciplina.

COMODATO

- Dal 1 gennaio 2016 la base imponibile è ridotta al 50% per le unità immobiliari concesse in comodato d'uso ai laureati in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori stabilmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato (art. 13 DL 201/2011).

TASSAZIONE SULL'ACQUISTO DI PRIMA CASA

- Agevolazioni fiscali:
 - Imposta di registro => 2%
 - IVA => 4% (acquisto da costruttore entro i 5 anni)
 - Imposte ipotecarie e catastali => misura fissa € 200
- Condizioni:
 - Immobile ubicato nel Comune in cui acquirente ha o stabilisce entro 18 mesi la residenza
 - No titolarità esclusiva o in comunione di diritti reali su altra casa nel medesimo Comune
 - Non titolarità, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale di diritti reali su altra casa di abitazione acquistata con agevolazioni prima casa (salva alienazione vecchia prima casa entro 1 anno dall'acquisto della nuova)

TASSAZIONE SULL'ACQUISTO DI PRIMA CASA

- **Decadenza dai benefici:**

- Dichiarazione mendace sulla residenza
- Trasferimento nel quinquennio
- Mancata alienazione entro l'anno

- **Conseguenze:**

- Imposte in misura piena + sanzioni 30%

- **Potere di accertamento:**

- Entro 3 anni dalla data in cui l'atto è stato registrato [art. 76 comma 2 lettera c) DPR 131/1986]

TASSAZIONE SULL'ACQUISTO DI PRIMA CASA

- **POSSIBILI COLLEGAMENTI FRA ACCERTAMENTI IMU, ACCERTAMENTI SU BONUS PRIMA CASA E ACCERTAMENTI IRPEF**
 - **Connessioni con accertamento IMU => residenza fittizia**
 - **Connessioni con accertamento Irpef**
=> errata compilazione quadro RB (redditi Fabbricati):
codice 01 abitazione principale,
codice 02 immobile tenuto a disposizione

RELATRICE Avv. Elena Bisio

