



IMU e abitazione principale: come districarsi tra le detrazioni

Il presente contributo fa seguito ad un precedente intervento pubblicato sulle pagine della presente rivista⁴ con il quale si intendeva riepilogare le regole applicative dell'IMU che distinguono tale nuova imposta dal precedente tributo comunale (ossia l'ICI). L'obiettivo che ci si prefigge in questa sede è invece quello di ragionare su un aspetto, quello dell'abitazione principale, fattispecie impositiva reintrodotta nel novero degli immobili soggetti a tassazione dal 2012, dopo che il D.L. n.93/08 ne aveva introdotto l'esenzione ICI a decorrere dal 2008.

Si tratterà, in particolare, di ragionare sul concetto di abitazione principale (richiamando, per approfondirli, alcuni concetti già espressi nel precedente contributo) in quanto parzialmente differente rispetto a quello stabilito nel passato ai fini Ici, nonché valutare le agevolazioni applicabili (aliquota agevolata e soprattutto le detrazioni) per osservare alcuni meccanismi di funzionamento che ad oggi non sono sempre troppo chiari.

La definizione di abitazione principale: Ici e Imu a confronto

Prima di valutare il trattamento IMU dell'abitazione principale, pare importante andare a definirla, mettendo prima di tutto a confronto la definizione precedentemente prevista ai fini ICI con quella oggi prevista ai fini IMU.

ICI: art.8, co.2, D.Lgs. n.504/92

Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo, intendendosi per tale, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, lire 200.000 rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente.

IMU: art.13, co.2, D.L. n.201/11

L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili di cui all'art.2 del D.Lgs. n. 504/92, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa. Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono 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.

⁴ F.Garrini, "[Le regole della nuova Imu e le differenze con l'Ici: casi pratici a Confronto](#)", in La Circolare Tributaria n.49S, pag.25 e ss..

Classamento catastale unitario dell'immobile

Il primo punto da esaminare è quello legato al classamento catastale unitario dell'immobile: ai fini IMU è infatti previsto un nuovo requisito che in passato non era presente ai fini ICI, ossia il congiunto accatastamento.

Tale previsione va quindi a sorpassare un filone interpretativo (piuttosto opinabile a parere di chi scrive) che si era consolidato in seno alla Corte di Cassazione, secondo il quale per valutare l'applicazione dell'agevolazione per abitazione principale occorre prescindere dal congiunto accatastamento degli immobili. In particolare con la [sentenza n.25902 del 29 ottobre 2008](#), ribaltando una linea interpretativa che sino ad allora pareva del tutto consolidata, venne affermato come:

“il concetto di abitazione principale, quindi, non risulta necessariamente legato a quello ex art.2, co.1, lett. a) D.Lgs. n.504 del 1992 di unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano (poi catasto dei fabbricati) né, di conseguenza, limitato ad una sola unità come identificata catastalmente, ma viene in rilievo esclusivamente per la speciale considerazione, da parte del Legislatore, dello specifico uso quale abitazione principale dell'immobile nel suo complesso”.

Secondo tale approccio non rileverebbe, quindi, in alcun modo la situazione catastale che interessa gli immobili utilizzati, ma l'unico elemento che assume importanza è appunto l'utilizzo che di tali immobili ne veniva fatto. Tesi interpretativa peraltro successivamente confermata anche dalle [sentenze n.25731 del 9/12/09](#) e [n.12269 del 19/05/10](#).

Ai fini IMU, invece, è previsto che *“per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare”*, il che significa che la precedente interpretazione estensiva introdotta dalla giurisprudenza ai fini ICI, deve ritenersi non più applicabile. Il contribuente che, pertanto, deciderà di utilizzare come unica abitazione immobili che catastalmente sono separati, non potrà considerarli entrambi abitazione principale ma, al contrario:

- ➔ uno sarà abitazione principale;
- ➔ mentre l'altro dovrà scontare l'imposta sulla base dell'aliquota ordinaria stabilita dal comune.

Coincidenza tra residenza e dimora abituale

Il secondo requisito che deve essere rispettato è quello della coincidenza tra residenza e dimora abituale. Ai fini ICI, il trattamento agevolato per l'abitazione principale era riconosciuto a favore dell'immobile nel quale il contribuente aveva stabilito la propria dimora abituale, mentre la residenza anagrafica era relegata a semplice parametro presuntivo della dimora abituale. Tale previsione è stata formalizzata dal Legislatore attraverso la lett.b) del co.173 della L. n.296/06 che, modificando il co.2 dell'art.8 del D.Lgs. n.504/92, aveva previsto che per abitazione principale si doveva intendere quella nella quale il contribuente stabiliva la propria residenza, ammettendo comunque la possibilità di darne prova contraria. In altre parole, in assenza di specifiche indicazioni, per la concessione delle riduzioni ICI relative all'abitazione principale, l'Ente considerava l'abitazione nella quale risultava essere stata stabilita la residenza; il contribuente aveva comunque la possibilità di dimostrare che in realtà la propria dimora abituale era altrove. Pertanto, se il contribuente dichiarava ai fini ICI come propria abitazione principale una unità immobiliare diversa da quella che corrispondeva alla sua residenza anagrafica, doveva altresì premurarsi di precostituire idonea prova della diversa ubicazione della

dimora abituale effettiva nel caso in cui gli fosse richiesto di comprovare tale fatto in fase di verifica dall'Ente impositore.

Ai fini IMU tali considerazioni vanno, invece, a perdere completamente di efficacia, in quanto viene espressamente stabilito che può considerarsi abitazione principale solo l'immobile nel quale il possessore dimora *abituamente e risiede anagraficamente*. Pertanto, nel caso non rarissimo in cui il contribuente, pur abitando in un immobile, abbia stabilito la residenza in altro immobile successivamente acquistato⁵ (magari la casa al mare o in montagna), ci si troverebbe nella particolare situazione in cui nessuno dei due immobili potrebbe beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale e il contribuente dovrebbe su entrambi scontare la tassazione ordinaria.

3

Dimora abituale dei familiari

Infine, un'osservazione sulla dimora abituale dei familiari. Occorre osservare il tenore dell'ultimo comma dell'art.8, co.2 del D.Lgs. n.504/92 che ai fini ICI stabiliva che:

“Per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente.”

Per capirne la reale portata, tale disposizione va confrontata, con quella prevista nell'ambito di altri tributi, in particolare ai fini delle imposte dirette di cui all'art.10 DPR n.917/86:

“Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente.”

Pare evidente che l'utilizzo, nell'ambito della definizione del concetto di abitazione principale ai fini ICI, della congiunzione anziché della disgiunzione debba essere letta con un ben preciso significato: affinché un immobile possa essere considerato abitazione principale del contribuente ai fini ICI non è sufficiente che il contribuente abbia stabilito la propria dimora in tale immobile, ma è necessario che anche la famiglia dimori nell'immobile in questione. Sul punto constava, peraltro, la sentenza della Corte di Cassazione – [sentenza n. 14389 del 15 giugno 2010](#), Sezione V Civile – con la quale la Suprema Corte stabiliva che il contribuente che viveva abitualmente in un immobile non aveva diritto alle agevolazioni ICI previste per l'abitazione principale se il resto della famiglia viveva in un altro appartamento. In particolare si affermava che:

“Il concetto di "abitazione principale" considerato dalla norma - tenuto conto della identità della ratio ispiratrice, tesa comunque a tutelare una specifica situazione fattuale involgente i membri della famiglia -, all'evidenza, richiama quello tradizionale di "residenza della famiglia" desumibile dall'art.144 c.c., comma 1”.

La Cassazione evidenziava come la richiesta di dimora, tanto del contribuente quanto dei familiari nell'immobile su cui si invocava l'agevolazione, doveva essere letta come una specifica e chiara scelta del Legislatore: ai fini ICI, per individuare l'abitazione principale occorre valutare la “residenza della famiglia”, quindi come luogo ove dimorava l'intero nucleo familiare. Per la verifica della dimora del nucleo familiare, il Legislatore aveva preso come riferimento il luogo ove i due coniugi convivevano. Tesi confermata anche nell'[interrogazione parlamentare 5-04345 del 9 marzo 2011](#).

⁵ Anche se, occorre ricordarlo, spesso si tratta di una prassi non sempre rispettosa delle prescrizioni del codice civile, che all'art.43 imporrebbe comunque di stabilire la residenza ove il soggetto ha la dimora abituale.



La domanda che sorge spontanea è: ma tale previsione si dovrà applicare anche ai fini IMU? In altre parole, se il contribuente non risiede assieme ai propri familiari, si troverà pregiudicato il diritto a fruire delle agevolazioni per l'abitazione principale?

Per dare risposta a tale interrogativo basta notare che la definizione di abitazione principale ai fini IMU non richiama in alcun modo l'art.8, co.2 del D.Lgs. n.504/92, ma ne riscrive completamente il concetto. La logica conclusione è che il dibattito sorto in seno all'applicazione ai fini ICI delle agevolazioni per abitazione principale finisce per perdere di rilevanza ai fini IMU: dal 2012, per verificare se spettano tali agevolazioni, occorrerà verificare esclusivamente lo *status* del contribuente (come detto, congiuntamente dimora e residenza), senza che assuma rilievo alcuno dove si trovino a dimorare i familiari.

Come avveniva ai fini ICI, anche nell'IMU il trattamento previsto per l'abitazione principale è esteso alle relative **pertinenze**. Sotto tale profilo si deve, comunque, segnalare come la nuova tassazione comunale, seppur comprimendo la potestà regolamentare del Comune sotto tale profilo, di certo semplifica le cose:

“per pertinenze dell'abitazione principale si intendono 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.”

Rispetto a quanto previsto ai fini ICI (spettava, infatti, al Comune eventualmente regolamentare tipologia e numero delle pertinenze, in caso contrario non vi erano limitazioni ulteriori rispetto all'effettivo utilizzo di detti immobili secondo le previsioni del codice civile), dal 2012 i contribuenti potranno computare la riduzione IMU solo per immobili pertinenziali di determinate categorie catastali, nonché in numero limitato (peraltro, la stessa previsione già nota da tempo ai fini dell'applicazione dell'agevolazione “prima casa” in ambito Iva o imposta di registro).

Le agevolazioni per l'abitazione principale

A favore dell'abitazione principale, ai fini IMU è stabilita l'imponibilità, attribuendo comunque alcune riduzioni.

⇒ Aliquota agevolata

Viene innanzitutto stabilita un'aliquota base ridotta allo 0,4% (quindi quasi la metà rispetto all'aliquota *standard* dello 0,76%), applicabile tanto all'abitazione quanto alle relative pertinenze. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali: quindi l'aliquota sarà caratterizzata da un *range* entro il quale potrà muoversi il Comune, compreso tra lo 0,2% e lo 0,6%.

⇒ Detrazione base

Già nella prima versione del decreto (poi confermata anche in sede di conversione) è stata introdotta una detrazione base pari ad € 200 spettante all'abitazione principale del contribuente, da ripartire in parti uguali tra gli aventi diritto se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi. Tale ripartizione, come avveniva ai fini ICI, prescinde dalle quote di proprietà dell'immobile, ma si tratta di verificare esclusivamente quanti soggetti (contitolari) abbiano dato tale destinazione all'immobile): nel caso di due coniugi titolari rispettivamente del 75% e del 25% di proprietà dell'immobile, la detrazione sarà ripartita in parti uguali tra di loro (quindi € 100 ciascuno).

Trattandosi di una detrazione, essa può portare a ridurre l'imposta sino ad azzerarla, ma non può portare a credito il contribuente; nel caso di incapienza dell'imposta (detrazione superiore all'imposta dovuta sull'abitazione), la parte eccedente può essere utilizzata per ridurre l'imposta dovuta sulle pertinenze.

Peraltro, è previsto (come in passato per l'ICI) che l'importo della detrazione possa essere elevato da ciascun Comune con proprio regolamento, sino a concorrenza dell'imposta dovuta.

Esempio 1

Mario Rossi, single, vive nel trilocale che possiede in città, rendita € 1.000.

Nel 2011 con l'ICI non pagava nulla (abitazione principale esente).

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€ 1.000 * 5% * 160 = € 168.000$.

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

→ aliquota minima → $€ 168.000 * 0,2% = 336,00 - € 200 = € 136,00$

→ aliquota ordinaria → $€ 168.000 * 0,4% = 672,00 - € 200 = € 472,00$

→ aliquota massima → $€ 168.000 * 0,6% = 1.008,00 - € 200 = € 808,00$

Esempio 1

Mario Rossi, single, vive nel trilocale che possiede in città, rendita € 1.000.

Nel 2011 con l'ICI non pagava nulla (abitazione principale esente).

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€ 1.000 * 5% * 160 = € 168.000$.

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

→ aliquota minima → $€ 168.000 * 0,2% = 336,00 - € 200 = € 136,00$

→ aliquota ordinaria → $€ 168.000 * 0,4% = 672,00 - € 200 = € 472,00$

→ aliquota massima → $€ 168.000 * 0,6% = 1.008,00 - € 200 = € 808,00$

Esempio 2

Elvira Verdi, vedova, vive nel miniappartamento che possiede in provincia, rendita € 400.

Nel 2011 con l'ICI non pagava nulla (abitazione principale esente).

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€ 400 * 5% * 160 = € 67.200$.

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

→ aliquota minima → $€ 67.200 * 0,2% = 134,40 - € 200 = € 0,00$

→ aliquota ordinaria → $€ 67.200 * 0,4% = 268,80 - € 200 = € 68,80$

→ aliquota massima → $€ 67.200 * 0,6% = 403,20 - € 200 = € 203,20$

Esempio 3

Evaristo Gialli, vive in una villetta in periferia, rendita € 500. Possiede anche un'autorimessa con rendita € 100

Nel 2011 con l'ICI non pagava nulla (abitazione principale e pertinenza esenti).

La base imponibile 2012 sull'abitazione con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€ 500 * 5% * 160 = € 84.000$.

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sull'abitazione sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → € 84.000 * 0,2% = 168,00 – € 200 = **€ 0,00**
- aliquota ordinaria → € 84.000 * 0,4% = 336,00 – € 200 = **€ 136,00**
- aliquota massima → € 84.000 * 0,6% = 504,00 – € 200 = **€ 304,00**

La base imponibile 2012 sull'autorimessa con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €100*5%*160= € 16.800.

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sull'autorimessa, tenendo conto della detrazione residua non utilizzata sull'abitazione principale sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → € 16.800 * 0,2% = 33,60 – (€ 200 – € 168) = **€ 1,60**
- aliquota ordinaria → € 16.800 * 0,4% = 67,20 – (€ 200 – € 200) = **€ 67,20**
- aliquota massima → € 16.800 * 0,6% = 100,80 – (€ 200 – € 200) = **€ 100,80**

⇒ Detrazione aggiuntiva

In sede di conversione è stata poi prevista una maggiorazione della detrazione, in prima battuta limitata solo ai primi due anni di entrata in vigore dell'IMU (2012 e 2013):

“la detrazione prevista dal primo periodo [quella base, n.d.a.] è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. L'importo complessivo della maggiorazione, al netto della detrazione di base, non può superare l'importo massimo di euro 400”.

Quindi il limite di € 400 è previsto per la detrazione aggiuntiva, il che sta a significare che la detrazione complessiva per l'abitazione principale potrebbe arrivare ad € 600.

Su questo punto si deve osservare che il limite di € 400 dovrebbe essere stato introdotto con riferimento ad 8 figli. Si segnala, comunque, che la previsione di € 400 è introdotta come limite cumulativo, per cui se per alcuni figli la detrazione spetta solo per parte dell'anno (nascita, superamento dell'età o trasferimento) la detrazione potrebbe essere conteggiata anche con riferimento a più di 8 figli, purché nel limite massimo complessivo di € 400. Tema sul quale si evita di proporre ulteriori riflessioni visto che trattasi di nucleo familiare che ci si trova ad esaminare piuttosto infrequentemente.

Esempio

Gianni Bianchi e Lucia Azzurri, coniugati, vivono in una villetta in periferia, con 3 figli (8, 10, 12 anni di età). Rendita € 1.500.

Nel 2011 con l'ICI non pagavano nulla (abitazione principale esente).

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad €1.500*5%*160= € 252.000.

L'IMU che dovranno pagare (calcolo aggregato per entrambe le posizioni) nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

- aliquota minima → € 252.000 * 0,2% = 504,00 – € 350 = **€ 154,00**
- aliquota ordinaria → € 252.000 * 0,4% = 1.008,00 – € 350 = **€ 658,00**
- aliquota massima → € 252.000 * 0,6% = 1.512,00 – € 350 = **€ 1.162,00**

È richiesto che i figli siano conviventi ed abbiano la residenza nell'immobile, ma non è richiesto che siano fiscalmente a carico del contribuente. Questo è un aspetto che di certo causerà non pochi problemi operativi per gli studi professionali che, oltre a dover tenere monitorati i figli a carico (questi senza alcun limite di età) dei propri clienti per cui redigono la dichiarazione dei redditi al fine di gestire le detrazioni Irpef spettanti, dal 2012 dovranno anche gestire i figli non a carico (questi con limite di età) per controllare quando viene meno il diritto a fruire della detrazione aggiuntiva IMU. Il tutto per € 50 da ripartire tra i

genitori; si sarebbe potuto pensare a qualcosa di più semplice, magari allineando i requisiti per ottenere la detrazione IMU con i requisiti previsti per ottenere la detrazione Irpef. Occorre poi chiedersi quando cessa il diritto alla detrazione per il figlio: quando compie il 26esimo anno di età, ovvero quando compie il 27esimo anno di età. A rigore di logica occorre concludere che al momento del compimento del 26esimo anno di età questo ha già più di 26 anni, per cui in questa sede si propende (provvisoriamente, in attesa di conferma ufficiale) per tale tesi.

Le detrazioni, con la stessa modalità con cui è riconosciuto il periodo di possesso dell'immobile (art.9, co.2, D.Lgs. n.23/11), analogamente a quanto avveniva in precedenza ai fini ICI, dovrebbero essere computate per mesi interi, con riferimento ai mesi dove le condizioni richieste sono soddisfatte per almeno 15 giorni.

Esempio

- Ermanno Verdelli, vive in un appartamento in città (rendita € 1.500), con i propri due figli:
- Maurizio compie i 26 anni il 3 marzo 2012
- Norberto, invece, ha 23 anni ma decide di trasferirsi in altro immobile il 19 settembre 2012.

Nel 2011 con l'ICI non pagava nulla (abitazione principale esente).

Calcolo detrazioni aggiuntive:

Detrazione spettante al padre per il figlio Maurizio: $€ 50 * 2 / 12 = € 8,33$.

Detrazione spettante al padre per il figlio Norberto: $€ 50 * 9 / 12 = € 37,50$.

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€ 1.500 * 5% * 160 = € 252.000$.

L'IMU che dovrà pagare il padre nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

→ aliquota minima → $€ 252.000 * 0,2\% = 504,00 - € 245,83 = € 258,17$

→ aliquota ordinaria → $€ 252.000 * 0,4\% = 1.008,00 - € 245,83 = € 762,17$

→ aliquota massima → $€ 252.000 * 0,6\% = 1.512,00 - € 245,83 = € 1.266,17$

Resta, peraltro, da chiarire come questa seconda detrazione vada ripartita tra gli aventi diritto nel caso si verificano situazioni diverse da quelle della "famiglia standard" come evidentemente pensata al momento della redazione della norma. Si pensi, in particolare, ai seguenti due casi:

1. i figli solo di uno dei contitolari dell'immobile: ad esempio marito e moglie contitolari ma i figli sono del marito, avuti in un precedente matrimonio. La detrazione parrebbe spettare solo al marito, ma anche in questo caso forse sarebbe opportuno suddividerla tra i contitolari per questioni di equità (in fin dei conti, come *ratio*, la detrazione pare riferita al nucleo familiare);
2. il figlio è contitolare dell'immobile: la norma parrebbe riconoscerla solo ai genitori, anche se forse sarebbe più ragionevole riconoscerla alla famiglia e suddividerla tra tutti gli aventi diritto.

Esempio 3

Gustavo Verdi e suo figlio Alfredo vivono in un appartamento in periferia.

Rendita € 800.

Nel 2011 con l'ICI non pagavano nulla (abitazione principale esente).

Calcolo detrazione spettante:

→ padre Gustavo: $(€ 200 / 2) + € 50 = € 150$

→ Alfredo: $(€ 200 / 2) = € 100$

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€ 800 * 5% * 160 = € 134.400$.

Gustavo Verdi

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 per il proprio 50% sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

→ aliquota minima → € 134.400 * 0,2% = 134,40 – € 150 = **€ 0,00**

→ aliquota ordinaria → € 134.400 * 0,4% = 268,80 – € 150 = **€ 118,80**

→ aliquota massima → € 134.400 * 0,6% = 403,20 – € 150 = **€ 253,20**

Alfredo Verdi

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 per il proprio 50% sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

→ aliquota minima → € 134.400 * 0,2% = 134,40 – € 100 = **€ 34,40**

→ aliquota ordinaria → € 134.400 * 0,4% = 268,80 – € 100 = **€ 168,80**

→ aliquota massima → € 134.400 * 0,6% = 403,20 – € 100 = **€ 303,20**

Altre assimilazioni

Il comma 10 dell'art.13 del D.L. n.201/11 prevede poi l'applicazione della detrazione alle unità immobiliari di cui all'art.8, co.4, del D.Lgs. n.504/92: si tratta delle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP).

Inoltre, viene previsto che l'aliquota ridotta per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, nonché la detrazione, spettano ad altre due fattispecie:

- la prima situazione è quella prevista all'art.6, co.3-*bis*, del D.Lgs. n.504/92 (quindi con applicazione automatica), ossia coniuge separato o divorziato, non assegnatario della casa coniugale, il quale determina l'imposta dovuta applicando l'aliquota deliberata dal Comune per l'abitazione principale e la detrazione calcolata in proporzione alla quota posseduta. Tale diritto spetta a condizione che il soggetto passivo non sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale su un immobile destinato ad abitazione situato nello stesso comune ove è ubicata la casa coniugale;
- inoltre, i Comuni possono prevedere (quindi non vi è applicazione automatica ma è un caso di assimilazione che dipende da una specifica deliberazione regolamentare dell'Ente) l'applicazione dei benefici per l'abitazione principale anche ai soggetti di cui all'art.3, co.56, della L. n.662/96, secondo il quale i Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

Non è, invece, espressamente prevista un'altra forma di assimilazione che i Comuni con grande frequenza hanno introdotto ai fini ICI: si tratta della concessione in uso gratuito ai familiari, fattispecie che spesso si è dimostrata non sempre semplice da gestire visto che spettava al Comune la definizione del tipo e del grado di parentela. Non si tratta di una dimenticanza, ma di un'esplicita eliminazione di tale disposizione: il co.14, lett.b) dell'art.13, D.L. n.201/11 va ad abrogare anche la lett.e) del co.1, dell'art.59 del D.Lgs. n.446/97. Secondo taluni, i Comuni la potrebbero comunque introdurre in forza della generale potestà regolamentare di cui all'art.52, D.Lgs. n.446/97; chi scrive nutre più di qualche perplessità in tal senso.

Vi è poi più di qualche dubbio su come gestire le assimilazioni con riferimento alla quota di compartecipazione erariale al gettito stabilita dal co.11 dell'art.13 del D.L. n.201/11.

“È riservata allo Stato la quota di imposta pari alla metà dell'importo calcolato applicando alla base imponibile di tutti gli immobili, ad eccezione dell'abitazione principale e delle relative pertinenze di cui al comma 7, nonché dei fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8, l'aliquota di base di cui al comma 6, primo periodo. La quota di imposta risultante è versata allo Stato contestualmente all'imposta municipale propria. Le detrazioni previste dal presente articolo, nonché le detrazioni e le riduzioni di aliquota deliberate dai comuni non si applicano alla quota di imposta riservata allo Stato di cui al periodo precedente.”

Ora, poiché all'erario è riconosciuto un importo fisso pari allo 0,38% (metà dell'aliquota *standard*) dei fabbricati diversi da abitazione principale di cui al comma 7 e dai fabbricati rurali, la conclusione logica è che con riferimento alle altre assimilazioni di cui al comma 10 la compartecipazione si debba applicare.



Pertanto, il contribuente (ad esempio anziano ricoverato, con riferimento alla propria abitazione) dovrebbe versare lo 0,38% all'erario e computare aliquota agevolata e detrazione sulla parte eccedente? Queste ultime, da riproporzionare sul 50% (visto che l'altro 50% è quota erariale)?

Operativamente, però, è piuttosto complicato. Proviamo ad ipotizzare lo sviluppo del calcolo, prendendo a riferimento tale ipotesi di soluzione (che, è evidente, occorrerà verificare nella necessaria circolare esplicativa).

Esempio

Elvira Verdi, vedova, è alloggiata in un istituto di ricovero per anziani. Tiene a disposizione il miniappartamento che possiede in provincia, rendita € 400.

Il Comune ha deliberato nel proprio regolamento tale assimilazione.

Nel 2011 con l'ICI non pagava nulla (abitazione principale esente).

La base imponibile 2012 con l'applicazione dei nuovi moltiplicatori sarà pari ad $€400 \cdot 5\% \cdot 160 = €67.200$

L'IMU che dovrà pagare nel 2012 sarà quindi pari a (differenziata in base all'aliquota che potrebbe deliberare il Comune):

per la quota erariale

→ $€67.200 \cdot 0,38\% = €255,36$

per la quota comunale

→ aliquota minima → $€67.200 \cdot 0,1\% = 67,20 - €100 = €0,00$

→ aliquota ordinaria → $€67.200 \cdot 0,2\% = 134,40 - €100 = €34,40$

→ aliquota massima → $€67.200 \cdot 0,3\% = 201,60 - €100 = €101,60$