
IMU e TASI: i controlli dei Comuni sull'abitazione principale

di

Pubblicato il 6 Giugno 2018

La scadenza IMU - TASI è una delle scadenze principe del mese di giugno, anche se tali imposte non sono dovute sulla prima casa. In questo articolo illustriamo quali possono essere i controlli effettuati dai Comuni per verificare se la prima casa è effettivamente tale

Il mese di giugno è iniziato da poco ed il calendario delle scadenze è già serrato. Entro il 18 giugno prossimo deve essere versata l'[IMU e la TASI](#). Tuttavia i predetti tributi non sono dovuti per l'abitazione principale.

La nozione di **abitazione principale** richiede la sussistenza di un duplice presupposto. L'immobile abitativo deve essere utilizzato quale dimora del contribuente. Inoltre è necessario che il contribuente abbia stabilito presso lo stesso la residenza anagrafica. Se due coniugi posseggono nello stesso comune due immobili solo uno di essi potrà essere considerato quale [abitazione principale](#).

Rientrano nella nozione di abitazione principale anche le relative **pertinenze**. Tuttavia l'esenzione riguarderà una sola pertinenza per ogni **categoria catastale C/2, C/6 e C/7**. Ad esempio se il contribuente possiede due box auto, l'esenzione potrà essere fatta valere per una delle due unità immobiliari. Il contribuente potrà scegliere liberamente quale dei due **box auto** escludere dall'applicazione dei predetti tributi. Il secondo box auto, pur conservando la qualificazione di pertinenza, esclusa dall'IRPEF, dovrà essere assoggettato sia all'IMU che alla TASI. La scelta del contribuente potrà escludere il box auto la cui rendita catastale sarà maggiore.

In linea di principio se due coniugi sono residenti anagraficamente in due Comuni diversi, ove ciascuno dei due possiede a titolo di proprietà il suo immobile, sarà possibile fruire dell'esclusione per le due unità immobiliari ove possa essere attribuite a queste la qualificazione di abitazione principale. La circostanza non impedirà ai rispettivi Comuni di espletare l'attività di controllo e di ritenere dovuti i tributi con riferimento ad uno dei due immobili.

Ad esempio si consideri il caso in cui Tizio e Caio sono proprietari, rispettivamente, di due immobili, il primo nel Comune di Roma ed il secondo nel Comune di Milano. Se i due coniugi sono lavoratori dipendenti esercitando l'attività di insegnanti presso una scuola pubblica di Roma è evidente l'impossibilità di fruire (per entrambi gli immobili) dell'esenzione dell'IMU e della TASI. Uno dei due coniugi può essere residente anagraficamente a Milano sostenendo di utilizzare l'immobile ivi posseduto quale abitazione principale.

Tuttavia tale situazione si pone in evidente contrasto con l'attività di insegnante che richiede la presenza quotidiana di uno dei due coniugi nella scuola di Roma presso la quale svolge l'attività di insegnamento.

L'esclusione dalla tassazione riguarda anche il locatario o il comodatario (soggetti detentori) ai fini della TASI qualora l'immobile detenuto sia utilizzato quale abitazione principale. A tal fine è necessario che l'utilizzatore sia residente anagraficamente presso l'immobile condotto in locazione o in comodato.

[blox_button text="SCOPRI IL NOSTRO DOSSIER COI CASI PRATICI RISOLTI IMU - TASI"

link="https://www.commercialistatelematico.com/ecommerce/tasi-tari-imu-oltre-200-casi-risolti.html"
target="_self" button_type="btn-default" icon="" size="btn-md" /]

Occorre poi considerare che i Comuni possono prevedere che ai fini IMU si consideri direttamente adibita ad abitazione principale, con la conseguente esclusione dall'imposta, l'unità immobiliare posseduta, a titolo di proprietà o usufrutto, da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'abitazione non risulti locata.

I tributi risultano invece dovuti con riferimento agli [immobili di lusso](#) aventi **classificazione catastale A/1, A/8 o A/9**. In tale ipotesi il legislatore ha continuato a riconoscere ai fini dell'IMU la detrazione in misura fissa pari a 200 euro.

Un caso particolare riguarda i c.d. fabbricati collabenti riconducibili nella **categoria catastale F/2**. Si tratta, nello specifico, di costruzioni non idonee a produrre un reddito in quanto degradate o ridotte a ruderi. In mancanza della base imponibile (i predetti fabbricati sono privi di rendita catastale) l'IMU non è dovuta. In questo senso si è espressa la [Corte di Cassazione](#) con le sentenze n. 17815/17 e 23801/17. La stessa giurisprudenza ha precisato come l'IMU non è dovuta neppure con riferimento all'area in quanto già edificata.

6 giugno 2018

Nicola Forte