

IMU: agevolazione per i coniugi due immobili nello stesso Comune

di [Enzo Di Giacomo](#)

Pubblicato il 14 Dicembre 2022

Un caso all'attenzione della **CTR Lazio** in merito alla questione relativa all'**esenzione IMU** spettante per l'**abitazione principale** di un **coniuge, non legalmente separato**, il cui **altro coniuge dimori in altro immobile** dello stesso Comune.

Ai **coniugi non legalmente separati** che **dimorino in due immobili ubicati nello stesso Comune** spetta il **diritto all'esenzione dall'IMU** per l'**abitazione principale**.

Pertanto il contribuente residente con il proprio nucleo familiare in un immobile, mentre quello del coniuge, ubicato nello stesso Comune, era stato sottoposto al pagamento dell'IMU con aliquota ordinaria, ha diritto all'esenzione dal pagamento dell'imposta (CTR Lazio n. 2425/2022).

IMU: abitazione principale

Si ricorda che sono tenuti a pagare l'IMU i **titolari di fabbricati, aree edificabili e terreni**.

Sono invece **esonerati** dal prelievo gli **immobili adibiti ad abitazione principale, tranne quelli di lusso, ville e castelli**.

Fruiscono di una riduzione gli immobili inagibili, le unità immobiliari date in uso gratuito a parenti in linea retta, entro il primo grado, i fabbricati di interesse storico o artistico e quelli locati a canone concordato.



Il saldo deve essere alcolato applicando le aliquote e le detrazioni deliberate dai comuni per l'anno in corso, procedendo al versamento di quanto dovuto.

Sulla questione relativa all'IMU agevolata, il legislatore con l'art. 6-decies del D.L. 146/2021, conv. dalla legge n. 175/2021, ha previsto che i componenti del nucleo familiare che abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza in comuni diversi o nello stesso comune possono usufruire dell'agevolazione in esame per un solo immobile, scelto da uno dei componenti del nucleo familiare.

Cosa cambia con la sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022

Dopo la [sentenza della Corte costituzionale n. 209/2022](#), **i coniugi hanno diritto a una doppia esenzione se risiedono e hanno la dimora abituale in immobili diversi, a prescindere che siano ubicati nello stesso comune o in comuni diversi**; il termine ultimo per il **versamento della seconda rata** è dell'IMU fissato al **16 dicembre 2022**.

Per abitazione familiare ai fini IMU (art. 1, comma 174, lett. b, legge n. 160/201), si intende l'unità immobiliare iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unico immobile in cui il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e vi risiedono anagraficamente.

Nel caso in cui i componenti abbiano fissato dimora e residenza in immobili diversi situati nel comune, le agevolazioni fiscali si applicano per un solo immobile (art. 13, comma 2, D.L. n. 201/2011)

Tale esenzione spetta, pertanto, solo nel caso i componenti del nucleo avessero stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi ma situati nello stesso comune; le agevolazioni per l'abitazione principale del nucleo familiare si applicherebbero per un solo immobile.

L'agevolazione in esame, prevista dall'art.8, comma 2, D.Lgs n. 504/1992, è relativa all'immobile utilizzato come abitazione principale dal contribuente, intendendo per tale quella in cui quest'ultimo e i suoi familiari dimorano abitualmente ossia quella di residenza anagrafica e quella in cui il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente.

In tale ipotesi è ammessa una detrazione dalla imposta dovuta ove sia rispettata la condizione che l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi; la detrazione spetta a

ognuno di essi in misura proporzionale alla quota per la quale la destinazione stessa si verifica.

L'intervento del MEF

Sul tema il Ministero dell'economia e finanze con **circolare n. 3/DF/2012** ha affermato che:

“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”,

con riferimento all'interpretazione dell'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011.

Nella fattispecie il ricorrente ha impugnato in appello la sentenza della CTP di Roma che aveva respinto il ricorso avverso l'avviso di accertamento emesso dal Comune di Roma per carente versamento dell'IMU inerente a due unità immobiliari situate in Roma (abitazione e pertinenza).

Il contribuente ha eccepito l'illegittima applicazione dell'aliquota ordinaria da parte del Comune per due immobili anziché quella ridotta del 5,00 per l'abitazione principale e relativa pertinenza, fornendo la prova che le due unità all'epoca erano abitate dall'intero nucleo familiare e che il coniuge, proprietario di altro immobile situato a Roma, aveva già versato l'imposta con aliquota ordinaria, seppur qualificando come *“prima casa”* e *“altri fabbricati”* nonostante la stabile residenza familiare nell'unità del marito.

L'appellante - nel ritenere applicabile il principio secondo cui i coniugi aventi due immobili nello stesso comune nei quali sarebbero *“parimenti residenti”*, a prescindere che il nucleo familiare abbia residenza nell'uno o l'altro immobile, ha censurato la decisione impugnata per carenza di motivazione, genericità e ha concluso per l'annullamento della sentenza impugnata.

Si è costituito l'ente locale, ribadendo la correttezza del proprio operato e che le agevolazioni per l'abitazione principale e relative pertinenze, per unità ubicate nello stesso comune, si applicano per un solo immobile.

I giudici di appello, accogliendo l'appello del contribuente, hanno ritenuto che lo stesso ha fornito documentazione utile a dimostrare che il nucleo familiare aveva dimora all'epoca dell'imposta (2012) nell'immobile del marito, mentre l'altra unità del coniuge era stata assoggettata, per la stessa annualità, all'aliquota ordinaria, spettando al contribuente l'agevolazione dell'aliquota per l'abitazione principale.

Per quanto sopra la Corte ha accolto il ricorso, condannando il Comune al pagamento delle spese di lite.

Un po' di giurisprudenza sull'esenzione IMU per i coniugi

L'esenzione dall'IMU non vale per i coniugi non legalmente separati che dimorino in due comuni diversi.

Ai fini della agevolazione in parola, infatti, è richiesto non solo che il possessore e i suoi familiari dimorino stabilmente nell'immobile ma anche vi risiedano *"anagraficamente"* ([Cassazione ord. n. 1199/2022](#)).

Le dichiarazioni di illegittimità costituzionale non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le cosiddette *"seconde case"* delle coppie unite in matrimonio o in unione civile possono beneficiare di una *"doppia agevolazione"*, se i coniugi, infatti, hanno la stessa dimora abituale (e quindi principale) l'esenzione spetta una sola volta (Corte Costituzionale n. 209/2022).

La giurisprudenza di legittimità ha ritenuto la prevalenza del testo normativo sulla citata circolare ministeriale n. 3/DF/2012, ha affermato in tema di IMU, che l'esenzione prevista per la casa principale dall'art. 13, comma 2, richiede non soltanto che il possessore e il suo nucleo familiare dimorino stabilmente in tale immobile, ma altresì che vi risiedano anagraficamente (Cassazione, n. 893/2022; n. 21947202).

L'esenzione Imu per l'abitazione principale non può essere concessa se l'immobile non è destinato a residenza del nucleo familiare, e non spetta sul secondo immobile se i coniugi non sono separati o divorziati né se il medesimo è ubicato nello stesso comune di residenza di uno dei coniugi né se si trova altrove.

Quindi la nozione di abitazione principale postula l'unicità dell'immobile e richiede la stabile dimora del possessore e della sua famiglia, sicché non possono coesistere due abitazioni principali riferite ad ogni

coniuge sia in comuni diversi che in comuni diversi ([Cassazione n. 17408/2021](#)).

In tema di IMU, ai fini dell'esenzione di cui all'art. 8 del d.lgs. n. 504/1992, per l'abitazione principale (quella di residenza anagrafica) è necessario che, in relazione alla stessa unità immobiliare, tanto il possessore quanto il suo nucleo familiare non solo vi dimorino stabilmente, ma vi risiedano anche anagraficamente, conformemente alla natura di stretta interpretazione delle norme agevolative.

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 (Cassazione n. 36676/2021).

Per il concetto “abitazione principale” considerato dalla norma, va altresì considerato che la giurisprudenza di legittimità ha richiamato quello tradizionale di “residenza della famiglia” desumibile dall'art. 144 codice civile, comma 1, secondo cui per “residenza della famiglia” deve intendersi il “luogo” di “ubicazione della casa coniugale” dove hanno residenza tutti i componenti della famiglia”.

Ciò posto, occorre distinguere l'ipotesi in cui due coniugi non separati legalmente abbiano la propria abitazione in diversi immobili, da quella, in cui risulti accertato che il trasferimento della dimora abituale di uno dei coniugi sia avvenuto...

...“per la frattura del rapporto di convivenza, cioè di una situazione di fatto consistente nella inconciliabilità della prosecuzione della convivenza, sotto lo stesso tetto, delle persone legate dal rapporto coniugale, con conseguente superamento della presunzione di coincidenza tra casa coniugale e abitazione principale” (Cassazione 24294/2020).

In tema di ICI, ai fini della detrazione prevista per l'abitazione principale dal [D.Lgs. n. 504/ 1992, art. 8](#) (come modificato dalla L. n. 296 del 2006, art. 1, comma 173, lett. b, con decorrenza dal 1 gennaio 2007), il contribuente, il quale dimori in un immobile di cui sia proprietario (o titolare di altro diritto reale), deve provare che esso costituisce dimora abituale non solo propria, ma anche dei suoi familiari.

Pertanto, ove intervenga separazione personale di fatto dei coniugi, il diritto al beneficio permane solo in favore del residuo nucleo familiare convivente nell'abitazione, non più identificabile con la casa coniugale ([Cassazione n. 28252/2020](#)).

La giurisprudenza di merito ha ritenuto che la Corte Costituzionale con la sentenza n. 209/2021 ha riscritto la definizione di abitazione principale stabilendo che è quella dove il soggetto passivo IMU ha residenza anagrafica e dimora abituale, essendo irrilevante il luogo di residenza e dimora degli altri componenti della famiglia, legittimando lo spaccettamento della famiglia, sia all'interno dello stesso comune che in comuni diversi, sempre a condizione che si tratti di spaccettamento reale, con residenza e dimora effettiva in due immobili diversi.

Nel caso di specie è fuor di dubbio che il contribuente è proprietario al 50% dell'immobile in contestazione ed in esso dimora abitualmente e risiede anagraficamente, non è soggetto all'IMU in quanto trattasi dell'abitazione principale (Corte di Giustizia Tributaria 1° grado di Modena n. 918/2022).

Vale l'esenzione Imu per l'abitazione principale quando i fatti dimostrano il diritto di abitazione.

In particolare, il cambio di residenza, l'intestazione delle utenze domestiche, il pagamento delle rate condominiali e della tassa rifiuti sono atti idonei a provare che non esiste un intento evasivo.

Il cambio di residenza, intestazioni delle utenze domestiche, pagamento delle rate condominiali e della tassa rifiuti sono comportamenti idonei a dimostrare la costituzione del diritto di abitazione e il diritto a fruire dell'esenzione Imu sull'immobile adibito ad abitazione principale (Corte di giustizia tributaria di primo grado di Reggio Emilia, n. 197/2022).

La norma di cui all'art. 13, comma 2, D.L. 201/2011 va interpretata nel senso che solo l'immobile in cui entrambi i coniugi hanno la dimora e la residenza può beneficiare dell'esclusione dal tributo.

A tale conclusione conduce sia il concetto di abitazione principale che quello di nucleo familiare, che ha bisogno di una sua unicità, essendo collegato anche in tale direzione il principio di stretta interpretazione che avvolge la norma agevolativa (CTR Veneto n. 466/2021; cfr. Cassazione n. 28535/2020).

Fonte: [Sentenza CTR Lazio n. 2425 del 2022.](#)

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[La Corte Costituzionale riconosce l'esenzione dall'IMU ai coniugi residenti in comuni diversi](#)

[IMU: esenzione per i coniugi che dimorano in comuni diversi, sì o no?](#)

[Doppia esenzione IMU prima casa per coniugi costretti a vivere in abitazioni diverse](#)

A cura di Enzo Di Giacomo

Mercoledì 14 dicembre 2022