Il nudo proprietario non paga IMU

di Martina Di Giacomo

Pubblicato il 6 Dicembre 2024

Il pagamento dell'IMU sugli immobili in usufrutto ricade sull'usufruttuario, mentre il nudo proprietario è escluso da tale obbligo fiscale. Il testo approfondisce i criteri per individuare il soggetto passivo, le esenzioni per l'abitazione principale e le implicazioni legate a diritti reali come usufrutto e abitazione. Attraverso l'analisi di casi pratici e sentenze rilevanti, vengono chiariti obblighi, responsabilità e situazioni particolari, offrendo una panoramica chiara e completa delle regole fiscali applicabili.

IMU su immobili concessi in usufrutto

Il **pagamento dell'IMU per una casa in usufrutto** è uno degli argomenti che generano dubbi in tema di tasse sulla casa. In caso di nuda proprietà e usufrutto **è obbligato al pagamento dell'imposta esclusivamente l'usufruttuario** in quanto titolare del diritto reale di utilizzare l'immobile; conseguentemente **nessuna imposta spetta al nudo proprietario** che non è tenuto a dichiarare l'immobile ai fini fiscali. L'IMU quindi è a carico: del titolare del diritto di usufrutto, uso, abitazione, compreso quello del coniuge superstite sulla casa familiare e quello del socio della cooperativa edilizia a proprietà divisa sull'alloggio assegnatogli, superficie o enfiteusi; del 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. Sul tema la legge stabilisce che il soggetto passivo dell'imposta è il possessore *"a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie"*, risultando l'**usufruttuario tenuto a pagare l'IMU**; anche se bisogna fare un distinguo essendo previsto che nel caso in cui l'usufruttuario utilizzi l'immobile come abitazione principale l'im**posta non va pagata.** Nel caso di cessione della nuda proprietà del donante, mantenendo comunque l'usufrutto al donante stesso sarà' lui a dover pagare al Comune l'IMU. Tuttavia, se l'usufruttuario vi abita e vi risiede, l'immobile sarà per lui *"abitazione principale"*, ragion per cui non dovrà corrispondere l'IMU; nemmeno il nudo proprietario dovrà pagare l'IMU per questo immobile; in tal caso quindi per quella abitazione non sarà dovuta alcuna imposta IMU. In linea generale,

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

a dover pagare l'IMU in caso di donazione con usufrutto è l'usufruttuario**,** al quale compete l'uso del bene e il suo sfruttamento economico, e non il nudo proprietario dell'immobile dato in donazione atteso appunto che è il possessore a titolo di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e superficie; tuttavia, non è detto che debba essere sempre così.

Il caso: l'IMU grava sull'usufruttuario e non sul nudo proprietario

Nella fattispecie in esame, la contribuente impugnava l'avviso di accertamento con cui il Comune recuperava l'IMU versata in modo insufficiente in relazione a due immobili. In particolare, la ricorrente eccepiva l'illegittimità dell'atto per carenza di legittimazione passiva, risultando essere la nuda proprietaria del primo immobile (imposta a carico del genitore usufruttuario), mentre l'altro immobile era adibito ad abitazione principale insieme ai due figli, con relativo diritto all'esenzione in quanto adibito ad abitazione principale.

Alcune note sulla definizione di abitazione principale ai fini IMU

La Corte tributaria di primo grado ha ritenuto che in merito al primo immobile la ricorrente ha documentato il dichiarato regime giuridico del bene, depositando l'atto notarile con cui i diritti di usufrutto sono stati trasferiti al genitore restando la stessa la nuda proprietaria dell'immobile. Per quanto attiene il secondo immobile, per il quale il Comune ha negato la destinazione ad abitazione principale della contribuente con conseguente rifiuto dell'esenzione per l'IMU, i giudici hanno ritenuto che i due requisiti - invocati dal predetto Comune ossia la residenza anagrafica e la dimora abituale -, sussistevano entrambi atteso che dallo stato di famiglia risultava il nucleo familiare composto da tre persone (madre + due figli) abitare presso il predetto immobile, nonostante l'ente locale avesse posto in rilievo i bassi consumi delle utenze domestiche. Il ragionamento presuntivo del Comune, comunque, non è risultato persuasivo e sufficiente, sul piano sintomatico, per negare il requisito della dimora abituale e, di conseguenza, il beneficio dell'esenzione dell'IMU in favore della contribuente. In tale senso lo stile lavorativo e di vita quotidiana della ricorrente, risultante pendolare per motivi di lavoro, risulta compatibile con la dimora abituale della stessa e giustifica, nel periodo considerato, una presenza non assidua ma continua in casa durante l'anno. In più appariva giustificata la presenza ridotta dei figli che erano ospitati dall'altro genitore, attesa l'assenza della madre per motivi di lavoro. La Corte ha ritenuto, quindi, che la residenza anagrafica della ricorrente non fosse fittizia e che i documentati motivi fatti valere dalla ricorrente fossero valide per giustificare e spiegare i ridotti consumi elettrici rilevati dal Comune ed idonei a far riconoscere la natura d dimora abituale della signora. Per quanto sopra il ricorso è stato accolto e il Comune condannato a rifondere le spese di giustizia alla ricorrente.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Giurisprudenza su IMU e abitazione principale

In tema di esenzione IMU per la casa principale, a seguito della sentenza della Corte costituzionale n. 209/2022, che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 13, comma 2, quarto periodo, del d.l. n. 201/2011, conv. dalla l. n. 214/2011, va escluso che la nozione di abitazione principale presupponga la dimora abituale e la residenza anagrafica del nucleo familiare del possessore, per cui – salvo l'accertamento di comportamenti elusivi – il beneficio spetta al possessore dell'immobile ove dimora abitualmente e risiede anagraficamente, anche se il coniuge abbia la residenza anagrafica in diverso comune (Cassazione n. 12608, dep 08/05/2024). Soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario dell'immobile ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie dell'immobile stesso. In caso di aree in concessione, il concessionario è titolare di un diritto reale di superficie ed è, soggetto passivo dell'ICI sul fabbricato; in tal caso l'assegnazione determina il riconoscimento del diritto di superficie e la soggettività passiva ai fini ICI in capo alle aeree assegnate così come queste ultime sono soggette a ICI per gli insediamenti e stabilimenti industriali realizzati nella qualità di assegnatarie dell'area. Quindi il soggetto passivo dell'imposta è il titolare del diritto di superficie, eliminandosi sostanzialmente ogni distinzione tra diritto dei soggetti superficiari sul terreno e diritto di proprietà sul fabbricato (Cassazione n. 3341/2023). È necessario **trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari** l'atto con cui è stato costituito il **diritto di abitazione**, escludendo la possibilità che tale diritto possa valere verso l'ente impositore qualora notificato in seguito alla redazione di una semplice scrittura privata anche con data certa; ai fini del pagamento dell'IMU non è valido il pagamento effettuato dal nudo proprietario che ha solo eseguito una scrittura privata che non è stata trascritta (Cassazione n. 6159/2021).

L'abitazione spettante al coniuge superstite

Il diritto di abitazione del coniuge superstite sussiste solo se la casa adibita a residenza familiare era di proprietà del coniuge defunto o di proprietà comune tra i coniugi; tale principio non è applicabile se la proprietà apparteneva al coniuge defunto e a un altro soggetto, diverso dal coniuge superstite. Il titolare del diritto di abitazione, di cui all'art. 540 c.c., rientra tra i soggetti passivi dell'IMU (coniuge superstite), mentre i figli del *de cuius* sono solo *«nudi proprietari»* e come tali assolutamente estranei al rapporto d'imposta. Se invece l'immobile è di proprietà di un figlio, è quest'ultimo che deve pagare l'IMU, a meno che il coniuge superstite mantenga il diritto di usufrutto (Cassazione n. 15000/2021).

Alcune interessanti sentenze di merito

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

La giurisprudenza di merito ha ritenuto che **il fabbricato concesso in comodato gratuito benefici dell'esenzione IMU**, solo se sussistano i **requisiti previsti dalla legge** (art. 1, comma 71, legge n. 213/2023), ossia che il comodatario sia funzionalmente e strutturalmente collegato al concedente e che svolga nell'immobile esclusivamente le attività di cui all' art. 7, comma 1, lett. i), D.Lgs. 504/1992 (ad es. attività assistenziali, previdenziali, didattiche, culturali) con modalità non commerciali. Se l'immobile viene concesso da un ente non commerciale ad un ente omologo a titolo di comodato gratuito, e l'attività svolta risulta di tipo educativo e il legale rappresentante del primo ente è anche presidente del consiglio direttivo del secondo, l'esenzione sussiste parzialmente (CGT 2° gr Toscana n.712/2024). **L'IMU è dovuta dal soggetto che sia** *"possessore di diritto dell'immobile"*, risultando tale imposta sempre a carico del soggetto che risulti titolare dell'immobile al catasto o, meglio, presso la Conservatoria dei registri immobiliari. Anche se gli accordi che pongono il carico tributario su un soggetto diverso dal proprietario, o titolare di altro diritto reale, non possono essere *contra legem* (cfr. Cassazione n. 6882/2019), le imposte locali sugli immobili devono essere pagate dal proprietario ove non sia possibile ottenere il pagamento da parte del diverso soggetto individuato contrattualmente (CGT 2° gr Toscana n. 307/2024). Il pagamento dell'IMU effettuato dal nudo proprietario, in luogo del soggetto titolare del diritto di abitazione, libera quest'ultimo dalla pretesa tributaria dell'Amministrazione comunale, in quanto la titolarità del diritto di abitazione sul fabbricato si pone ai fini della soggettività passiva d'imposta (art. 3, comma 1, d.lgs n. 504/1992), in via alternativa alla comproprietà dell'immobile medesimo (cfr. Cassazione n. 33112/2018). Il contribuente che possiede il diritto di abitazione sull'immobile, diritto reale di godimento su bene altrui, ne acquista il diritto di proprietà e in quanto tale è tenuto al pagamento dell'IMU (CGT 2° gr Sicilia n. 4939/2023).

Fonte: Sentenza Corte di giustizia tributaria di 1°grado Lazio Roma, Sez. XIII, n. 1447 del 30 gennaio 2024.

NdR: potrebbero interessarti anche... Ravvedimento dichiarazione IMU 2024 valido ancora oltre i novanta giorni Esenzione IMU per immobili occupati abusivamente: il beneficio vale anche per gli anni precedenti il 2023

Martina Di Giacomo Venerdì 6 dicembre 2024

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D