

---

## IMU e TASI: come cambia il concetto di 'prima casa'

---

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 1 Ottobre 2014

la definizione di 'prima casa' presenta differenti sfumature a seconda che si debba pagare l'IMU o la TASI: analizziamo come queste differenze influiscono sul calcolo delle imposte

I criteri di computo della TASI da versare entro la scadenza del 16 ottobre prossimo sono fortemente condizionati dalla nozione di abitazione principale. Infatti, gli immobili destinati ad essere utilizzati quali abitazioni dei possessori ivi residenti non sono soggetti ad IMU. Si applica unicamente la nuova TASI la cui aliquota è compresa tra l'1 e il 2,5 per mille salvo il caso in cui lo stesso comune non abbia deliberato di applicare l'addizionale dello 0,8 per mille. In tale ipotesi l'aliquota massima applicabile per l'anno 2014 può arrivare anche al 3,3 per mille.

Il rinvio alle disposizioni che disciplinano l'IMU (per ciò che attiene alla nozione di abitazione principale) è effettuato dall'art. 1, c. 669, della legge di stabilità del 2014 (L. n. 147/2013). In particolare si prevede che *“Il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale come definita ai fini dell'imposta municipale propria...”*.

A tal proposito l'art. 13, c. 2, del D.L. n. 201/2011 prevede che si considera abitazione principale l'immobile *“nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente”*. Le due condizioni, cioè l'utilizzo effettivo quale abitazione e la residenza anagrafica devono essere presenti contestualmente.

La medesima norma prevede però, anche a fini antielusivi, una limitazione. *“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”*. Ad esempio se il marito risiede anagraficamente in un immobile a Roma e la moglie è residente in un altro immobile, sempre ubicato a Roma, la qualificazione di abitazione principale potrà essere attribuita ad uno solo dei due fabbricati. Si tratta di una presunzione assoluta che non ammette la prova contraria. Uno dei due immobili sconterà anche l'IMU (essendo considerato a disposizione), invece l'altro immobile (l'abitazione principale) sarà soggetto esclusivamente alla nuova TASI.

Il prelievo fiscale graverà in misura maggiore sulla residenza secondaria, ma la TASI colpirà più pesantemente l'abitazione principale. Infatti, se un fabbricato è stato già assoggettato ad IMU l'aliquota prevista ai fini dell'applicazione della TASI sarà inferiore.

La medesima norma non può essere applicata qualora i coniugi siano possessori di due diversi fabbricati in comuni diversi. In linea di principio è possibile che il marito abbia quale abitazione principale (ove risiede) un immobile ubicato (ad esempio) a Roma e l'altro coniuge consideri quale abitazione principale un altro immobile (ove risiede) in un altro comune. In tale ipotesi è in astratto possibile che i coniugi considerino quali abitazioni principali i due fabbricati e quindi non abbiano versato l'IMU. Conseguentemente gli stessi immobili saranno soggetti al prelievo della nuova TASI previsto per le abitazioni principali (a Roma il 2,5 per mille).

Tale circostanza, cioè il fatto che il legislatore abbia espressamente limitato la nozione di abitazione principale, non significa affatto che i due coniugi possessori di immobili in due comuni diversi abbiano diritto automaticamente a considerare i fabbricati quali abitazioni principali. Infatti, non è sufficiente che i coniugi abbiano ivi stabilito la relativa residenza, ma è altresì necessario utilizzare effettivamente gli immobili quali abitazioni.

Il comune può ad esempio dimostrare che, nonostante il dato anagrafico, i due coniugi abitano effettivamente nello stesso comune. Si consideri ad esempio il caso in cui i due coniugi siano dipendenti della Pubblica amministrazione nello stesso comune. In tale ipotesi il comune non avrà alcune difficoltà a dimostrare che la residenza di uno dei due è solo fittizia abitando, per esigenze di lavoro, nello stesso comune.

Un dato non particolarmente difficile da acquisire riguarda i consumi energetici che i gestori devono comunicare periodicamente all'anagrafe tributaria. In tale ipotesi se i consumi relativi ad uno dei due immobili sono prossimi allo zero e si alimentano solo durante il periodo estivo è evidente che uno dei due coniugi vuole attribuire la qualificazione di abitazione principale alla residenza estiva. Un comune efficiente è in grado di monitorare le situazioni descritte e quindi scongiurare il rischio di subire la sottrazione della maggiore IMU dovuta.

Nell'esempio descritto uno dei due immobili dovrà essere considerato quale "seconda casa" e sconterà la TASI (inferiore) prevista per gli immobili a disposizione.

**Se hai dubbi sull'applicazione di IMU e TASI abbiamo un ebook con 295 casi pratici risolti**

1 ottobre 2014

Nicola Forte