

## IMU: il caso dell'abitazione principale del contribuente residente all'estero

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 28 Marzo 2015

IMU - TASI e tassazione dell'abitazione del contribuente italiano proprietario immobiliare in Italia ma residente all'estero...

I cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato ed iscritti all'AIRE potranno considerare ai fini dell'IMU e della TASI quale abitazione principale una ed una sola unità immobiliare. Il beneficio si applicherà con decorrenza dall'anno 2015 e al verificarsi di determinate condizioni.

La novità è stata prevista dall'art. 9 – bis del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, ed è di difficile applicazione sia in relazione agli adempimenti formali che i comuni potrebbero richiedere ai singoli contribuenti, ma anche per ciò che riguarda la verifica dei relativi presupposti.



In presenza di tutte le condizioni previste dalla legge i cittadini italiani non residenti non saranno obbligati al versamento dell'IMU anche se l'immobile in questione non potrà essere effettivamente destinato ad abitazione principale (il luogo in cui abitano stabilmente è all'estero).

La prima condizione richiesta dal legislatore è di tipo soggettivo essendo necessario che il possessore dell'immobile nel territorio dello Stato sia cittadino italiano iscritto all'AIRE.

A tal proposito non sussistono particolari dubbi essendo sicuramente esclusi coloro che non sono cittadini italiani che, ovviamente, non possono essere iscritti all'AIRE.

Invece dovrebbero essere ammessi al beneficio le persone fisiche in possesso della doppia cittadinanza, a condizione, però, che possano essere iscritte (e che lo siano effettivamente) all'anagrafe dei cittadini italiani residenti all'estero.

L'ulteriore condizione prevista dalla disposizione richiede che i predetti soggetti siano già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza. La formulazione normativa non è chiara. Sembra che il legislatore abbia voluto agevolare solo i contribuenti che possiedono una pensione "proveniente" nello Stato estero in cui risiedono.

Ad esempio il beneficio dovrebbe spettare a coloro che hanno lavorato stabilmente all'estero alle dipendenze di un'azienda straniera e per tale ragione percepiscono la pensione. Viceversa la disposizione non sembra applicabile, ad esempio, nei casi in cui la pensione sia corrisposta dall'INPS.

In buona sostanza il legislatore sembra aver circoscritto l'agevolazione in favore dei soggetti che hanno vissuto stabilmente all'estero e non a coloro che, al termine dell'attività lavorativa svolta in Italia si sono trasferiti in un altro Paese.

Sorgerà poi il problema di come fornire la dimostrazione (al Comune) dello status di pensionati nei rispettivi Paesi di residenza.

La disposizione, sotto questo profilo, risulta carente. Lo status di pensionato dovrebbe essere dimostrabile con la produzione di specifiche dichiarazioni rilasciate a cura degli enti previdenziali, corredate da una traduzione avente valore legale ottenendo altresì la certificazione finale da parte delle Rappresentanze diplomatiche – consolari italiane all'estero.

Per il momento manca qualsiasi chiarimento ufficiale ed è auspicabile che le istituzioni forniscano quanto prima le indicazioni necessarie.

Le ulteriori condizioni richieste dalla nuova disposizione sono di tipo oggettivo riguardando l'unità immobiliare di tipo abitativo. Infatti, l'immobile posseduto a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia non deve essere concesso in locazione o dato o comodato d'uso.

Inoltre, ove non disposto diversamente si applica la disciplina la disciplina generale di cui all'art. 13 del D.L. n. 201/2011.

Pertanto gli immobili di lusso, classificati ai fini catastali nelle categorie A/1, A/8 o A/9, anche se sono utilizzati quali abitazioni principali, continueranno ad essere assoggettati ad IMU sia pure con l'applicazione di un'aliquota compresa tra il 4 e il 6 per mille. La stessa regola dovrebbe essere applicata ai cittadini italiani non residenti in possesso delle predette condizioni. Conseguentemente se iscritti all'AIRE e pensionati nei Paesi di residenza, potranno considerare quale abitazione principale anche gli immobili di lusso.

Tuttavia, come per i contribuenti residenti in Italia, il beneficio sarà solo parziale in quanto gli immobili in questione saranno comunque assoggettati ad IMU sia pure con l'applicazione di un'aliquota inferiore rispetto agli immobili diversi dall'abitazione principale (secondo case).

28 marzo 2015

Nicola Forte