
L'esenzione IMU per i cittadini italiani residenti all'estero

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 2 Maggio 2015

si avvicinano le classiche scadenze fiscali annuali e tra queste quelle che preoccuperanno milioni di italiani, l'IMU e la TASI: analizziamo la problematica posizione dell'abitazione principale sita in Italia dei contribuenti che vivono stabilmente all'estero

Si avvicinano le scadenze fiscali e tra queste quella che preoccuperà milioni di italiani, l'IMU e la TASI. L'acconto si verserà entro il 16 giugno prossimo, e quest'anno, in attesa del totale restyling dell'imposta, che dovrebbe essere realizzato dalla nuova local tax, alcune novità riguardano i soggetti non residenti.

Gli italiani che vivono stabilmente in altri Paesi non hanno la possibilità di utilizzare quale abitazione principale l'immobile che hanno conservato in Italia. Inoltre viene a mancare il requisito della residenza trattandosi di soggetti iscritti all'AIRE (anagrafe dei cittadini italiani residenti all'estero).

Per tali ragioni i nostri connazionali erano penalizzati dalla normativa vigente in materia di IMU essendo di fatto obbligati a considerare l'unico immobile posseduto in Italia alla stregua di un fabbricato non costituente l'abitazione principale. Conseguentemente fino allo scorso anno erano obbligati a versare l'IMU con l'applicazione di aliquote particolarmente elevate.

L'art. 9 – bis del decreto – legge del 28 marzo 2014, n. 47 è intervenuto sul testo dell'art. 13, comma 2 del decreto – legge 6 dicembre 2011, n. 201 modificando, in presenza di specifiche condizioni, la nozione di abitazione principale. In particolare *“A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso”*. La formulazione letterale della norma non brilla per chiarezza ed è stato necessario un intervento del Governo al fine di indicare l'effettiva portata della disposizione.

La **prima condizione** per beneficiare della novità riguarda il requisito della cittadinanza. Ad esempio un cittadino statunitense che possiede un immobile in Italia non potrà mai considerare il predetto immobile quale abitazione principale (anche se possiede gli altri requisiti). La doppia cittadinanza non dovrebbe invece limitare l'ambito applicativo della nova norma. Pertanto il beneficio potrà ad esempio

essere applicato da un cittadino italiano/statunitense per l'unico immobile posseduto in Italia. Ciò in presenza, ovviamente, della altre condizioni previste dalla legge.

La **seconda condizione** è di tipo formale (l'iscrizione all'AIRE); invece risulta più difficile da verificare e comprendere l'ulteriore condizione rappresentata dalla qualifica di pensionato nel Paese di residenza. Non era agevole comprendere, prima dell'ultimo intervento dell'Esecutivo, se i pensionati italiani residenti all'estero dovessero o meno essere esclusi dall'applicazione della nuova norma.

Il tema è stato affrontato qualche giorno fa dal Governo ed in particolare dal sottosegretario alle Finanze Zanetti che ha risposto ad un'interrogazione parlamentare. Secondo i chiarimenti forniti è irrilevante la tipologia di trattamento pensionistico essendo idonea per ottenere il beneficio anche una pensione di invalidità. L'interpretazione fornita è stata ampia, tuttavia la titolarità di una pensione estera è il requisito indispensabile per avere diritto all'esenzione dall'IMU (trovando applicazione l'assimilazione alla prima casa). Restano così esclusi (inspiegabilmente) dalla novità i titolari di sola pensione italiana. Inoltre i Comuni non hanno più la facoltà di equiparare ad abitazione principale l'immobile posseduto dai cittadini italiani residenti all'estero.

Nell'interrogazione è stato chiesto di definire in maniera inequivocabile la qualifica di "pensionato" (la legge infatti fa riferimento ai cittadini "già pensionati nei Paesi di residenza" lasciando adito a interpretazioni diversificate) e di spiegare le implicazioni pratiche dell'eliminazione con una legge statutale della facoltà dei comuni di deliberare l'assimilazione ad abitazione principale delle case dei nostri connazionali (sebbene vada sottolineato che erano stati pochi i comuni che finora si erano avvalsi di tale facoltà).

Ora il Governo ha definitivamente chiarito gli aspetti più controversi ed opinabili della legge, ma lo ha fatto con un'interpretazione penalizzante e forse contraria alla *ratio* della previsione normativa.

Limitare l'equiparazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE) ai soli pensionati titolari di pensione estera, escludendo i titolari di sola pensione italiana, rappresenta una evidente disparità di trattamento tra soggetti aventi invece simili requisiti, e cioè la cittadinanza italiana e la condizione di pensionato.

Per il momento, quindi, solo coloro che ricevono il trattamento pensionistico da uno Stato estero potranno beneficiare dell'esclusione dall'IMU e del pagamento della TASI e della TARI (tassa sui rifiuti) nella misura ridotta ad un terzo.

2 maggio 2015

Nicola Forte