

---

## Esenzione IMU per i coniugi che abitano in due immobili nello stesso Comune: le attività di controllo dell'ente locale

---

di

**Publicato il 3 Dicembre 2015**

i coniugi residenti nello stesso comune ma presso due immobili diversi non possono fruire dell'esenzione dall'IMU per ciascuna delle due unità immobiliari: solo uno dei due immobili deve essere considerata abitazione principale

I coniugi residenti nello stesso comune ma presso due immobili diversi non possono fruire dell'esenzione dall'IMU per ciascuna delle due unità immobiliari. Solo uno dei due immobili deve essere considerata abitazione principale. La previsione si desume direttamente dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011.

Il comma 2 della disposizione citata così si esprime: *“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”*. La disposizione intende evidentemente scongiurare il rischio di possibili comportamenti elusivi. Il legislatore ha così previsto una presunzione assoluta che non può essere mai superata anche se i due coniugi dimorano effettivamente presso due immobili diversi.

La stessa presunzione non riguarda il caso in cui i due immobili, utilizzati quali dimora abituale dai due coniugi, siano ubicati in Comuni diversi. In buona sostanza il legislatore ha ritenuto che due coniugi, pur continuando ad essere regolarmente sposati, possano aver stabilito la propria dimora in due diversi immobili di proprietà ubicati in Comuni diversi. In tale ipotesi ognuno dei due immobili può essere considerato, relativamente a ciascuno soggetto proprietario, quale abitazione principale, quindi escluso da IMU e soggetto a TASI. Ciò a condizione che ciascun coniuge oltre a dimorare abbia stabilito presso l'immobile la propria residenza anagrafica.

Sembrerebbe, quindi, che in presenza delle predette condizioni, l'esenzione dall'IMU scatti automaticamente, ma in realtà non è così. In particolare, è necessario verificare che la situazione descritta dai due coniugi non possa essere contestata dal Comune in grado di dimostrare il contrario. Ad esempio due coniugi potrebbe affermare di abitare rispettivamente a Roma e a Milano, ma svolgono l'attività di professori presso una scuola ubicata a Roma. In tale ipotesi è impensabile (ed agevolmente dimostrabile il contrario) che il coniuge che dichiara di abitare a Milano (in un Comune diverso) raggiunga ogni giorno la sede di lavoro. In pratica l'indicazione della sede di lavoro presso la scuola contraddice senza alcun dubbio la dichiarazione di abitare in un altro Comune distante più di 500 chilometri.

La diversità della situazione può venire alla luce anche riscontrando i consumi relativi alle utenze dell'immobile UBICATO nella seconda città. Ad esempio se uno dei due coniugi dichiara di lavorare nel Comune ove è ubicata la residenza estiva, ma i consumi delle utenze assumono valori di rilievo solo in coincidenza del periodo estivo, è evidente che i due coniugi abiteranno presso lo stesso immobile nel medesimo Comune (nella *“casa di città”*).

Se il Comune è efficiente il riscontro di queste situazioni non sarà particolarmente difficile. Pertanto non sarà sufficiente dichiarare di essere possessori di due immobili in Comuni diversi affinché i coniugi possano beneficiare della completa detassazione ai fini dell'IMU.

Il problema (e la soluzione) è destinata a proporsi anche per il successivo anno 2016, cioè allorquando risulterà esentata dalla TASI anche l'abitazione principale. Sarà però necessario prestare molta attenzione alla circostanza che il Comune non sia in grado di contestare la separata dimora dei coniugi in Comuni diversi.

3 dicembre 2015

Nicola Forte