

---

## Il concetto di prima casa a fini IMU per i residenti all'estero

---

di

**Publicato il 14 Novembre 2015**

i contribuenti italiani che vivono all'estero possono scegliere la 'prima casa' da esentare dalle imposte locali se possiedono più di un immobile

Il Ministero dell'Economia e finanze ha chiarito l'ambito applicativo della disposizione che, in presenza di determinati presupposti, **ha assimilato** gli immobili posseduti da cittadini italiani che vivono all'estero all'abitazione principale. In questo caso, in vista del saldo IMU e TASI (entro il 16 dicembre prossimo) si dovrà tenere conto dei predetti chiarimenti forniti dalla Risoluzione n. 10/DF del ministero dell'economia emanata il 5 novembre scorso.

La disposizione che ha previsto la predetta assimilazione è rappresentata dall'art. 9-bis del D.L. 28 marzo 2014, n. 47. Il beneficio riguarda i cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'AIRE, pensionati nel Paese di residenza, che possiedono in Italia immobili non di lusso (diversi dalle categorie catastali A1, A8 e A9), **non concessi in locazione o comodato**.

In presenza delle su indicate condizioni l'immobile, che evidentemente non può essere utilizzato quale dimora abituale, **viene assimilato ex lege all'abitazione principale. Pertanto non è dovuta l'IMU e la TASI deve essere versata nella misura ridotta di due terzi (il tributo dovuto è pari ad un terzo).**

La disposizione non è di agevole interpretazione e si dubitava che i cittadini italiani residenti all'estero, in possesso di due o più immobili, potessero fruire del beneficio. In altre parole, interpretando in maniera rigorosa la disposizione, si riteneva in questo caso non fosse possibile fruire dell'assimilazione (all'abitazione principale) per nessuno degli immobili posseduti in Italia. Le difficoltà traevano origine dalla formulazione letterale della disposizione che così prevede: *“è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti...”*.

Il Ministero dell'Economia e finanze ha chiarito che l'espressione *“una ed una sola unità immobiliare...”* deve essere interpretata come la volontà del legislatore di prevedere l'assimilazione all'abitazione principale per un solo immobile abitativo anche se il cittadino italiano stabilito all'estero possiede in Italia più di un immobile. In questo caso non è preclusa la possibilità di fruire del beneficio, ma il contribuente

deve scegliere quale degli immobili posseduti (in Italia) debba essere assimilato all'abitazione principale. In linea di principio la scelta dovrà ricadere sull'immobile avente la rendita più elevata. In questo modo sarà assoggettato ad IMU l'immobile con la rendita più bassa. Ciò ipotizzando che tutti gli immobili siano ubicati nello stesso Comune.

**Il contribuente deve comunicare** al Comune quale degli immobili posseduti intenda considerare come abitazione principale. In questo caso la comunicazione dovrà essere effettuata presentando la dichiarazione di cui al Decreto ministeriale 30 ottobre 2012. Il proprietario dell'alloggio deve barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase "l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal comma 2 dell'articolo 13 del D.L. n. 201/2011".

Dalle indicazioni fornite sembra che l'obbligo di comunicazione al Comune riguardi esclusivamente il caso in cui il contribuente possieda più di un immobile. In questo caso è necessario manifestare la scelta dell'immobile che il cittadino italiano intenda esentare/detassare in quanto assimilato. Non si tratta di una scelta che il Comune può effettuare in autonomia e per questa ragione è necessaria una evidente manifestazione di volontà.

La soluzione si desume dalla stessa risoluzione che afferma testualmente: "*Per quanto riguarda, infine, le modalità con cui deve essere effettuata la scelta da parte del contribuente pensionato all'estero dell'immobile da considerare direttamente adibito ad abitazione principale...*". L'obbligo di comunicazione è strumentale alla scelta dell'immobile a condizione, quindi, che il cittadino italiano ne possieda più di uno.

Viceversa **se si possiede un unico immobile**, non è necessario effettuare alcuna scelta in quanto l'immobile esentato dall'IMU è solo uno e quindi può prescindere dalla specifica manifestazione di volontà in tal senso.

14 novembre 2015

Nicola Forte