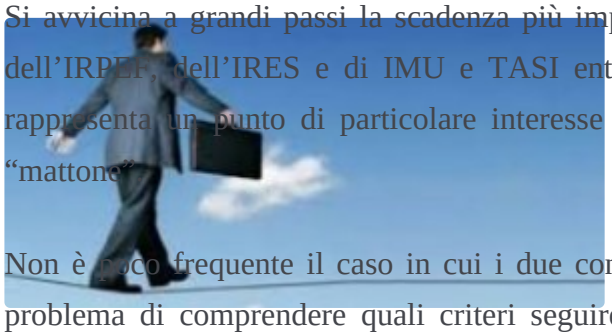
IMU e TASI di coniugi con due abitazioni principali in due comuni diversi: come si paga?

di

Pubblicato il 11 Maggio 2016

si avvicina la scadenza del 16 giugno e tornano i dubbi sulla debenza di IMU e TASI: oggi analizziamo il caso di due coniugi che possiedono due abitazioni principali in due comuni diversi



Si avvicina a grandi passi la scadenza più importante dell'anno, cioè quella prevista per il versamento dell'IRPEF, dell'IRES e di IMU e TASI entro il 16 giugno prossimo. La tassazione degli immobili rappresenta un punto di particolare interesse per gli italiani perché molti di essi hanno investito nel "mattone".

Non è poco frequente il caso in cui i due coniugi siano residenti in Comuni diversi ed allora sorge il problema di comprendere quali criteri seguire per individuare l'abitazione principale. L'argomento è importante e nuovo in quanto dall'anno 2016 l'abitazione principale è completamente "detassata". L'immobile in cui si risiede e si abita non è soggetto né a IMU né a TASI. Le due condizioni, cioè la residenza anagrafica e la dimora presso l'immobile, devono coesistere nello stesso momento.

Il D.L. n. 201/2011 precisa che *"Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. 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*".

L'interpretazione letterale della disposizione non fa sorgere alcun dubbio. Non è possibile considerare quale abitazione principale due immobili ubicati nello stesso Comune qualora ciascun coniuge risieda anagraficamente e dichiari di abitare ciascuno presso uno dei due immobili. Tale possibilità sussiste solo a condizione in cui i due immobili siano ubicati in Comuni diversi.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Si tenga però presente che l'ubicazione degli immobili in due Comuni diversi non assicura automaticamente la possibilità di considerare ciascun cespite quale abitazione principale. **I due coniugi devono abitare effettivamente ciascuno nel proprio immobile sito in un altro Comune**. Conseguentemente se il Comune sarà in grado di dimostrare che la dichiarazione resa da uno dei due coniugi di abitare presso l'altra abitazione (ubicata in un'altra città) non fosse rispondente al vero, sarà possibile disconoscere il beneficio fiscale. L'immobile dovrà essere considerato alla stregua di un altro immobile e quindi sarà assoggettato sia ad IMU, ma anche alla TASI.

Ad esempio si consideri il caso in cui il marito possieda un immobile nel Comune di Roma utilizzato anche quale abitazione principale. La moglie, non separata, né divorziata, possiede un altro immobile a Torino dove risiede anagraficamente e dove dichiara di abitare. Il marito svolge un'attività di libero professionista, invece la moglie è un insegnante di scuola pubblica e presta servizio presso una scuola di Roma.

E' evidente, nel caso prospettato, che il servizio prestato dalla moglie presso la scuola ubicata a Roma dimostra chiaramente l'impossibilità di utilizzare l'immobile di Torino quale abitazione principale. La situazione di fatto è in evidente contrasto con le dichiarazioni rese dalla moglie che non può abitare a Torino in considerazione del suo status di lavoratore dipendente presso l'istituto scolastico.

Se il Comune fosse in grado di "*intercettare*" questa situazione ne conseguirebbe l'impossibilità di considerare i due immobili, ancorché ubicati in Comuni diversi, quali abitazioni principali. I due coniugi potranno beneficiare dell'integrale detassazione solo con riferimento all'immobile ubicato a Roma. L'altro immobile dovrà essere considerato di tipo diverso e quindi soggetto ad IMU e TASI trattandosi di un cespite diverso dall'abitazione principale.

11 maggio 2016

Nicola Forte

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D