

# Il diritto di abitazione del coniuge superstite e gli effetti ai fini IMU

di [Valeria Nicoletti](#)

Pubblicato il 13 Giugno 2017

Il diritto di abitazione del coniuge superstite e gli effetti ai fini IMU: basi giuridiche e implicazioni fiscali

L'art. 540, comma 2, codice civile, prevede: *“Al coniuge anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli”*.

La dottrina maggioritaria ritiene che i diritti di cui all'articolo 540 comma 2, siano gli stessi previsti e disciplinati negli articoli 1021 e seguenti, vale a dire diritti reali di godimento su cosa altrui, con opportune distinzioni.

Essi sono diretti garantire al coniuge superstite la continuità nel godimento dell'ambiente in cui viveva e svolgeva la sua vita familiare, *“non é il bisogno dell'alloggio (che da questa norma riceve protezione solo in via indiretta ed eventuale), ma altri interessi di natura non patrimoniale, quali la conservazione della memoria del coniuge scomparso, il mantenimento del tenore di vita, delle relazioni sociali e degli status symbols goduti durante il matrimonio”*, pertanto, è inapplicabile l'articolo 1022 c.c., nella parte in cui regola l'ampiezza del diritto di abitazione in rapporto al bisogno dell'abitatore (Corte Costituzionale sentenza 25 maggio 1989, n. 310, richiamata in Corte di Cassazione sentenza 12 giugno 2014, n.13407).

L'art. 540 c.c. stabilisce che il diritto di abitazione del coniuge superstite viene a costituirsi sulla casa adibita a residenza familiare: essa si identifica con l'immobile in cui i coniugi (secondo la loro determinazione convenzionale, assunta in base alle esigenze di entrambi) vivevano insieme stabilmente, organizzandovi la vita domestica del gruppo familiare (Corte di Cassazione, sentenza 27 febbraio 1998 n. 2159, Corte di Cassazione, sentenza 14 marzo 2012, 4088).

Nell'ipotesi in cui la residenza familiare sia stata fissata in un immobile in comproprietà di terzi, il diritto di abitazione trova limite ed attuazione in ragione della quota di proprietà del coniuge defunto, con la conseguenza che dove, per l'indivisibilità dell'immobile non possa attuarsi il materiale distacco della porzione dell'immobile spettante e l'immobile stesso venga assegnato per intero ad altro convivente, deve farsi luogo all'attribuzione dell'equivalente monetario (Corte di Cassazione, sentenza 30 luglio 2004 n. 14594, Corte di Cassazione, sentenza 10 marzo 1987 n. 2474).

La dottrina e la giurisprudenza prevalenti ritengono che sia per il diritto di uso che per quello di abitazione si tratti di legati *ex lege*, i quali vengono immediatamente al coniuge superstite, secondo la regola dei legati di specie ai sensi art. 649 c.c. al momento dell'apertura della successione (Trib. Roma, sentenza 22 gennaio 2015, n. 1413, Corte di Cassazione, Corte di Cassazione, Sez. Unite, sentenza 27 febbraio 2013, n. 4847, Corte di Cassazione, sentenza 30 aprile 2012, n. 6625, Trib. Monza, sentenza 27 dicembre 2011, Corte di Cassazione, sentenza 15 maggio 2000, n. 6231, Corte di Cassazione, sentenza 10 marzo 1987, n. 2474).

**Il titolo che abilita il coniuge al possesso dei beni, casa e arredi, trova giustificazione nella norma civilistica che lo attribuisce indipendentemente dalla qualità di erede** (Corte di cassazione, ordinanza 27 gennaio 2016 n. 1588, Corte di Cassazione, sentenza 29 gennaio 2008, n. 1920).

Essendo quindi il loro acquisto automatico, il coniuge non perde il diritto di uso e abitazione nel caso in cui rinuncia all'eredità; egli non potrebbe essere considerato in possesso dei beni ereditari in questione, e quindi a lui non essere applicabile la norma contenuta nell'art. 485 c.c., come recentemente affermato dalla Cassazione nell'ordinanza 27 gennaio 2016 n. 1588.

Poiché l'acquisto del diritto è immediato all'apertura della successione, nel conflitto, da risolvere in base alle norme sugli effetti della trascrizione, tra il diritto di abitazione, ed i diritti spettanti agli aventi causa dall'erede, la Cassazione (Corte di Cassazione, sentenza 30 aprile 2012, n. 6625; Trib. Roma, sentenza 22 gennaio 2015, n. 141) ha escluso la necessità della trascrizione del diritto di abitazione ex art. 540 c.c. ai fini della sua opponibilità all'aggiudicatario in sede di asta fallimentare di una quota di comproprietà dell'immobile appartenente ad un coerede.

Essa appare, tuttavia, quantomeno come opportuna da un altro giudicato, laddove la Cassazione (Corte di Cassazione, sentenza 24 giugno 2003, n. 10014) aveva stabilito che *“ad un immobile, destinato ad abitazione familiare e su cui il coniuge del defunto abbia acquistato perciò il diritto di abitazione sulla*

*base dell'art. 540 c.c., secondo comma, l'ipoteca iscritta dal creditore sulla piena proprietà dello stesso bene, in forza del diritto concessogli dall'erede, è opponibile al legatario alle condizioni stabilite dall'art. 534 c.c., commi 2 e 3".*

Il giudice del rinvio in applicazione del principio di diritto statuito ed in considerazione del fatto che l'iscrizione dell'ipoteca fosse anteriore alla trascrizione dell'acquisto del legato (ex art. 534, c. 3, c.c.), di fatto mai trascritto, ha quindi rigettato la richiesta di dichiarazione di inopponibilità dell'ipoteca al coniuge superstite.

Ai fini della trascrizione, essendo il diritto di abitazione ex art. 540 c.c., costituito grazie ad una previsione legislativa, mancherebbe però *"il titolo"* da trascrivere.

Il coniuge superstite in quanto legatario potrebbe accettare il lascito con un negozio di accettazione specifico, un negozio atipico e non necessario per acquisire il legato stesso. Tuttavia, considerando l'art. 2660 c.c., si potrebbe sostituire l'atto di accettazione con il certificato di morte, unito alla nota di trascrizione, riportante il rapporto di coniugio con il defunto e l'operatività *ex lege* dell'acquisto previsto dall'art. 540, c. 2, c.c..

Ovviamente, la presenza del diritto di abitazione va indicata anche nelle volture catastali, flaggando gli appositi campi nelle istanze; anche il nuovo modello di dichiarazione di successione e volture prevede un apposito campo dove si prevede tutta la casistica ad esso relativa.

## **Le imposte dirette e locali**

Fissate le basi giuridiche sul diritto di abitazione del coniuge superstite passiamo ad evidenziare le implicazioni fiscali legate ad esse.

Ai sensi dell'art. 26 T.U.I.R., essendo il diritto di abitazione del coniuge superstite un diritto reale (la norma parla testualmente di *"proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale"*) sarà il coniuge in quanto titolare del diritto il soggetto passivo d'imposta.

Qualora il *de cuius* non fosse l'unico proprietario dell'immobile, egli lo sarà limitatamente alla quota di proprietà del defunto o di proprietà comune dei coniugi.

Anche l'art. 9, c. 1, D.Lgs. 14 marzo 2011 n. 23 annovera tra i soggetti passivi dell'imposta municipale propria i titolari di diritto di abitazione mentre in base all'art. 1, c. 669, Legge 27 dicembre 2013, n. 147 il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione, a qualsiasi titolo, di fabbricati e di aree edificabili, ad eccezione, in ogni caso, dei terreni agricoli e dell'abitazione principale, come definiti ai sensi dell'imposta municipale propria.

Pertanto, al diritto di abitazione del coniuge superstite si dovrà guardare anche nel momento in cui si andrà a verificare la debenza di detti tributi locali.

L'**abitazione principale**, vale a dire l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente (Art. 13, c. 2, DL 6. Dicembre 2011 n. 201), è stata assoggettata all'IMU negli anni 2012 e 2013. A decorrere dall'anno 2014, invece, la Legge 27 dicembre 2013, n. 147 ha stabilito l'abolizione dell'IMU per le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione.

**I Comuni**, inoltre, **hanno la facoltà di equiparare** all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta **a titolo solamente di proprietà o di usufrutto, non in base al diritto di abitazione ex art. 540 c.c., da anziani o disabili** che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata.

A fini fiscali, si deve rilevare che spesso i problemi relativi al diritto di abitazione del coniuge superstite si sono avuti *in primis* a causa della mancata indicazione dello stesso nelle volture ovvero nella mancata trascrizione dello stesso.

Tale problema non può dirsi insormontabile, il diritto infatti spetta sull'immobile adibito a residenza familiare, che può essere diverso da quello di residenza anagrafica; ebbene, le risultanze anagrafiche rivestono un valore meramente presuntivo circa il luogo dell'effettiva abituale dimora, il quale è accertabile con ogni mezzo di prova, anche contro le stesse risultanze anagrafiche stesse (Corte di Cassazione, sentenza 14 maggio 2013, n. 1155).

Si ricorda che come sopra evidenziato che il diritto di abitazione del coniuge superstite non è connaturato al bisogno dell'abitazione, poiché rilevano non tanto l'aspetto patrimoniale, quanto gli interessi morali e psicologici del coniuge superstite.

Pertanto, in presenza di un diritto di abitazione del coniuge superstite acquisito *ex lege* si potrà discutere sulla spettanza o meno dell'esenzione per l'abitazione principale, ma non su chi sia il soggetto passivo d'imposta.

Un altro problema poi è stato spesso causato dall'inciso "*se effettivamente esercitato*" contenuto sia nelle istruzioni al modello 730 che Unico per diversi anni, nonché nella C.M. 7 giugno 2000, 118/E ultimo documento di prassi in merito al pagamento dell'ICI; l'inciso non si rinviene in nessun dato normativo.

Sul punto, come già evidenziato, essendo il diritto di abitazione immediatamente acquisito per espressa previsione normativa al momento della morte del *de cuius* ed essendo slegato dal bisogno di una casa, tale locuzione risultava non solo fuorviante, ma priva di pregio giuridico poiché al massimo per negare l'esistenza del diritto si sarebbe dovuto ricercare un atto espresso di rinuncia al legato.

Da ultimo si ricorda che ai sensi dell'art. 13, comma 2, Decreto Legge 6 Dicembre 2011 n. 201 "*l'imposta municipale propria non si applica, altresì: ... alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio*".

È evidente che la disposizione prevista per l'IMU opera nei <sup>1</sup> casi in cui l'immobile assegnato è di proprietà, interamente o *pro quota*, del coniuge non assegnatario .

A tal proposito, si deve sottolineare che come in conformità del prevalente orientamento della dottrina, in caso di separazione personale dei coniugi e di cessazione della convivenza, l'impossibilità di individuare una casa adibita a residenza familiare faccia venire meno il presupposto oggettivo richiesto ai fini dell'attribuzione del diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 c.c..

Se, infatti, per le ragioni sopra esposte, il diritto di abitazione in favore del coniuge superstite può avere ad oggetto esclusivamente l'immobile concretamente utilizzato prima della morte del *de cuius* come residenza familiare, è evidente che l'applicabilità della norma in esame è condizionata all'effettiva esistenza, al momento dell'apertura della successione, di una casa adibita ad abitazione familiare: evenienza che non ricorre allorché, a seguito della separazione personale, sia cessato lo stato di convivenza tra i coniugi.

Pertanto, essendo venuto meno il collegamento con l'originaria destinazione della casa di abitazione a "*residenza familiare*", non può che ritenersi che il coniuge separato, se pur superstite, perda i diritti ex art. 540 c.c. (Cassazione sentenza 12 giugno 2014, n. 13407).

13 giugno 2017

Valeria Nicoletti

1 Sebbene la norma nulla dica al riguardo, considerato che in base alle regole attuali poiché non scontano l'IMU le abitazioni principali che non siano accatastate in A/1, A/8 e A/9, anche per le case coniugali assegnate all'ex coniuge non dovrà essere versata l'imposta purché non siano accatastate come "*di lusso*".