

I possibili controlli dei Comuni (a fini IMU - TASI) sulle seconde case

di

Publicato il 17 Agosto 2017

molti italiani hanno stabilito e conservano da anni la residenza anagrafica presso la casa utilizzata per le vacanze estive (o invernali) con l'intento di ottenere una serie di benefici fiscali, tra cui l'esenzione dal pagamento di IMU e TASI; segnaliamo che i comuni hanno poteri di controllo per verificare che la residenza anagrafica corrisponda con quella che è dichiarata abitazione principale

Nel corso del mese di agosto, quindi nel pieno dell'estate, viene alla mente un tema apparentemente distante nel tempo rispetto alle consuete scadenze fiscali riguardante le modalità di calcolo dell'IMU e della TASI.



Molti italiani hanno stabilito e conservano da anni la residenza anagrafica presso la casa utilizzata per le vacanze estive (o invernali) con l'intento di ottenere una serie di benefici fiscali. Il legislatore è corso ai ripari ed ha reagito con una serie di disposizioni che tendono a scongiurare questo rischio. Tuttavia sono ancora ampiamente diffusi comportamenti contrari alla legge.

La legge che ha istituito prima l'IMU e poi la TASI prevede una duplice condizione affinché l'immobile possa essere considerato abitazione principale. Il proprietario (o il titolare di altro diritto reale) deve dimorare presso l'immobile in questione e deve anche aver stabilito presso la stessa l'abitazione la residenza anagrafica.

Al fine di prevenire possibili comportamenti elusivi la legge prevede come due coniugi non possano essere proprietari di due abitazioni principali nello stesso Comune. Se effettivamente i due coniugi dimorano, ipotizzando il caso con estrema fantasia, in due diversi immobili nello stesso Comune, sarà possibile scegliere liberamente quale dei due considerare abitazione principale al fine di fruire dell'esonero dal pagamento dell'IMU e della TASI. In questo caso la scelta cadrà sull'immobile dotato della renditata catastale più elevata.

La stessa limitazione non trova applicazione, in base alla legge, per gli immobili ubicati in due Comuni diversi. In linea di principio è possibile che i due coniugi, che risiedono e abitano in due comuni diversi, siano in possesso di due abitazioni principali e quindi siano esonerati, per l'uno e per l'altro, dal pagamento dell'IMU e la TASI.

Deve però osservarsi come l'esenzione dal pagamento dei tributi sugli immobili non trovi applicazione automaticamente. Il problema non riguarda tanto la residenza anagrafica, ma la sussistenza del secondo requisito rappresentato della dimora abituale. I Comuni di turno non dovranno limitarsi a verificare la sussistenza del requisito costituito dall'iscrizione nell'anagrafe, ma possibilmente dovranno verificare l'effettiva abitazione (la dimora abituale).

Ad esempio si consideri il caso di una coppia in cui il marito risulta assunto presso la sede di un Ministero e la moglie che, insegnante di una scuola pubblica, viene trasferita a Milano. E' intuibile come nel caso prospettato i due coniugi siano di fatto obbligati a dimorare, sia pure forzatamente, in due Comuni diversi. In tale ipotesi se i due coniugi sono residenti anagraficamente ciascuno nella città dove lavorano sarà possibile considerare in due immobili (di Roma e di Milano) quali abitazioni principali.

Al contrario se la moglie non risulta trasferita a Milano, ma continua la sua attività di insegnamento a Roma (come in precedenza) è evidente come non sia ipotizzabile il possesso di due abitazioni principali a Roma e a Milano. Per fruire dell'esenzione si dovrebbe ipotizzare, con molta fantasia, che la moglie abiti separatamente dal marito a Milano insegnando a Roma e quindi viaggiando pressoché giornalmente.

I Comuni dovrebbero prestare molta attenzione in tutti i casi in cui i due coniugi hanno stabilito residenze diverse e quindi non figurano nel medesimo stato di famiglia. Sarebbe sufficiente verificare l'attività lavorativa svolta, o anche i consumi elettrici ed idrici delle residenze estive, per dimostrare durante l'attività di controllo che le due residenze anagrafiche sono diverse, ma solo formalmente, cioè con l'unico intento di fruire dell'esenzione per i due immobili. La concentrazione dei consumi in soli due mesi dimostra senza alcun dubbio che l'immobile non è affatto utilizzato quale abitazione principale nella parte restante dell'anno (per dieci o undici mesi).

Se i consumi elettrici ed idrici della residenza estiva sono limitati a uno o due mesi l'anno è evidente che manca il requisito della dimora abituale. I Comuni potrebbero quindi recuperare numerose risorse a seguito dell'attività di accertamento destinando le maggiori entrate ai servizi da erogare ai cittadini che

non solo risiedono anagraficamente nel Comune, ma che vi abitano effettivamente.

17 AGOSTO 2017

Nicola Forte