

# PILLOLE CON L'ESPERTO

ESENZIONI IMU, CONTRADDITTORIO  
PREVENTIVO E NUOVO  
ACCERTAMENTO CON ADESIONE

2 APPUNTAMENTI DI 15 MINUTI  
PER SCOPRIRE LE PIÙ  
IMPORTANTI NOVITÀ

Programma:

**VEN 12 Luglio - ore 9**

**VEN 26 Luglio - ore 9**



ANTHEA S.R.L.

# Programma

## Webinar 12 luglio 2024

- Le esenzioni IMU sulla prima casa

Relatore: Avv. Michele Bompadre

# Le esenzioni IMU sulla prima casa

Approfondimento delle varie tipologie di esenzioni IMU, con espresso riguardo alle novità dettate dalla Sentenza n. 209 del 31/10/2022 della Corte Costituzionale in merito all'esenzione IMU sull'abitazione principale dei coniugi.

# Tematiche affrontate

- La normativa in materia di IMU
- I presupposti impositivi dell'IMU
- I soggetti passivi dell'IMU
- Le principali novità alla luce della Sentenza n. 209 del 13/10/2022 della Corte Costituzionale

# La normativa in materia IMU

- L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).
- A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC).
- La legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ridisciplinata dalla stessa legge n. 160 del 2019.

## Presupposti dell' IMU

**Art. 1, comma 740, della legge n. 160 del 2019:** *Il presupposto dell'imposta è il possesso di immobili. Il possesso dell'abitazione principale o assimilata, come definita alle lettere b) e c) del comma 741, non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9.*

**Comma 743:** *I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.*

# Alcune definizioni in materia di IMU

## Art. 1 comma 741, Legge 160/2019

- a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente;
- b) per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del 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 o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare.

# Alcune definizioni in materia di IMU

- *Per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo; (Magazzini, stalle, scuderie, tettoie chiuse)*
- *c) sono altresì considerate abitazioni principali: 1) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari; 2) le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in assenza di residenza anagrafica; 3) i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale; 4) la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso;*
- *d) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi, ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.*
- *e) per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato.*

# Soggetti passivi dell'IMU

## Art 1, comma 743, Legge 160/2019:

- «I soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi.
- È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli.
- Nel caso di concessione di aree demaniali, il soggetto passivo è il concessionario.
- Per gli immobili, anche da costruire o in corso di costruzione, concessi in locazione finanziaria, il soggetto passivo è il locatario a decorrere dalla data della stipula e per tutta la durata del contratto.
- In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.

# Le esenzioni IMU

## **Art. 1, comma 758 Legge 160/2019**

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli come di seguito qualificati:

- a) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole;
- b) ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- c) a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile; d) ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984.

Sono esenti dall'imposta:

- a) gli immobili posseduti dallo Stato, dai comuni, nonché gli immobili posseduti, nel proprio territorio, dalle regioni, dalle province, dalle comunità montane, dai consorzi fra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente ai compiti istituzionali;
- b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9 (stazioni trasporti terrestri, marittimi e aerei); c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali; d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché; e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede;

## Corte Costituzionale Sentenza n. 209 del 13/10/2022

- Con ordinanza del 22 novembre 2021, la Commissione tributaria provinciale di Napoli sollevava questioni di legittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quinto periodo, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 nella parte in cui non prevedeva l'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) per l'abitazione adibita a dimora principale del nucleo familiare, nel caso in cui uno dei suoi componenti sia residente anagraficamente e dimori in un immobile ubicato in altro comune.
- Nel caso di specie, il contribuente, assumeva di possedere i requisiti di legge e provandoli documentalmente avrebbe rivendicato il diritto all'esenzione sul presupposto che l'immobile costituisse residenza anagrafica e dimora abituale dell'intero nucleo familiare; il Comune di Napoli negava tale diritto asserendo che il nucleo familiare non risiedeva «interamente» nel medesimo immobile, atteso che il coniuge risultava aver trasferito la propria residenza nel Comune di Scanno.

## Corte Costituzionale Sentenza n. 209 del 13/10/2022

- Normativa sulle esenzioni IMU: art. 1, comma 741, Legge 160/2019: per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del 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 o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare.
- Ad avviso del Giudice rimettente, la norma censurata, così come interpretata dalla Corte di Cassazione, violava l'art. 3 e 31 Cost., (Tutti i cittadini hanno pari dignità sociale e sono eguali davanti alla legge, senza distinzione di sesso di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali e sociali; art 31 Cost: protezione della formazione della famiglia) in quanto determinava un'irragionevole, ingiustificata, contraddittoria e incoerente disparità di trattamento «fondata su un neutro dato geografico [...] a parità di situazione sostanziale» tra il possessore componente di un nucleo familiare residente e dimorante in due diversi immobili dello stesso comune e quello il cui nucleo familiare, invece, risiede e dimora in distinti immobili ubicati in comuni diversi.

## Ragionamento della Corte Costituzionale

- Motivazione della Sentenza Corte Costituzionale: In un contesto come quello attuale, caratterizzato dall'aumento della mobilità nel mercato del lavoro, dallo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici, dall'evoluzione dei costumi, è sempre meno rara l'ipotesi che persone unite in matrimonio o unione civile concordino di vivere in luoghi diversi, ricongiungendosi periodicamente, ad esempio nel fine settimana, rimanendo nell'ambito di una comunione materiale e spirituale.
- In tal caso, ai fini del riconoscimento dell'esenzione dell'abitazione principale, non ritenere sufficiente la residenza e - si noti bene - la dimora abituale in un determinato immobile determina una evidente discriminazione rispetto a chi, in quanto singolo o convivente di fatto, si vede riconosciuto il suddetto beneficio al semplice sussistere del doppio contestuale requisito della residenza e della dimora abituale nell'immobile di cui sia possessore.

## Ragionamento della Corte Costituzionale

- Non vi è ragionevole motivo per discriminare tali situazioni: non può, infatti, essere evocato l'obbligo di coabitazione stabilito per i coniugi dall'art. 143 del codice civile, dal momento che una determinazione consensuale o una giusta causa non impediscono loro, indiscussa l'affectio coniugalis, di stabilire residenze disgiunte (ex plurimis, Corte di cassazione, sezione sesta civile, ordinanza 28 gennaio 2021, n. 1785).
- Deve, infine, essere dichiarata l'illegittimità costituzionale in via consequenziale anche dell'ultima formulazione del medesimo comma 741, lettera b), secondo periodo, che dispone: «per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del 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 o in comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare».

## Considerazioni conclusive

- La Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di quelle norme che, in violazione degli artt. 3 e 31 Cost. ,ragionevolmente avevano riservato ai coniugi conviventi un trattamento fiscale più oneroso rispetto a quello previsto per conviventi non uniti in matrimonio.
- Dalla pubblicazione di tale sentenza è quindi stato cancellato uno dei requisiti sino a quel momento previsti per la richiesta di esenzione IMU, ovvero la residenza anche del nucleo familiare. Cambiando lo scenario che aleggia attorno ai requisiti per la richiesta dell'esenzione, i Comuni si troveranno in situazioni spesso complesse e difficili da districare; sicuramente non di rapida conclusione; soprattutto perché saranno necessarie verifiche puntuali, al fine di evitare che venga data la possibilità di fruire di doppia esenzione IMU a soggetti quali coloro che rientrano nella seconda fattispecie riportata precedentemente (i c.d. "furbetti" delle seconde case).
- A tal proposito la Corte costituzionale ha chiarito che: "Da questo punto di vista il venir meno di automatismi, ritenuti incompatibili con i suddetti parametri, responsabilizza i comuni e le altre autorità preposte ad effettuare adeguati controlli al riguardo; controlli che, come si è visto, la legislazione vigente consente in termini senz'altro efficaci."

# Grazie per l'attenzione

Per domande o  
chiarimenti

E-mail: [segreteria@antheasrl.org](mailto:segreteria@antheasrl.org)

## PILLOLE CON L'ESPERTO

ESENZIONI IMU, CONTRADDITTORIO  
PREVENTIVO E NUOVO  
ACCERTAMENTO CON ADESIONE

2 APPUNTAMENTI DI 15 MINUTI  
PER SCOPRIRE LE PIÙ  
IMPORTANTI NOVITÀ

Programma:

**VEN 12 Luglio - ore 9**

**VEN 26 Luglio - ore 9**