

L'abitazione principale/2

I CASI PARTICOLARI

Il sindaco può assimilare l'immobile dato in comodato

PAGINA A CURA DI
Giuseppe Debenedetto

■ Ritorna l'assimilazione alla abitazione principale delle case concesse in comodato a parenti di primo grado (genitori e figli), purché non "di lusso". È una delle principali novità introdotte dalla legge di conversione del Dl 102/2013. L'assimilazione è comunque facoltativa, può riguardare una sola unità immobiliare e non è applicabile alle abitazioni signorili, ville e palazzi di pregio (A/1, A/8 e A/9).

Decidono i Comuni

A decidere saranno come sempre i Comuni, che definiranno criteri e modalità per l'applicazione del beneficio, subordinandolo eventualmente ad un determinato livello di situazione economica (Isee). È una soluzione provvisoria, applicabile limitatamente alla seconda rata Imu 2013 «nelle more di una complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare», attesa con la legge di stabilità 2014.

Il Dl 201/2011 consentiva invece ai Comuni di introdurre

un'aliquota agevolata di tipo selettivo per i comodatari, escludendo la completa assimilazione all'abitazione principale prevista dall'Ici. Opzione che viene ripristinata dalla legge 124/2013, con efficacia sul secondo semestre. Occorre fare attenzione perché l'assimilazione è limitata ai «parenti in linea retta entro il primo grado» ed è più ristretta rispetto alla disciplina Ici. Fino al 2011 i Comuni godevano di un'ampia discrezionalità nell'individuazione del «grado» e del tipo di parentela - «in linea retta o collaterale» - al quale applicare il beneficio. Con la legge 124/2013 l'assimilazione può operare solo tra genitore e figlio, escludendo i comodatari tra nonno e nipote - in linea retta ma di secondo grado - e quelli tra fratelli, in linea collaterale. Esclusi anche i comodatari tra marito e moglie, poiché non c'è rapporto di parentela.

L'assimilazione per i comodatari si aggiunge a quelle già consentite ai Comuni, per gli immobili degli anziani o disabili ricoverati in strutture di lungodegenza o degli italiani residenti

all'estero (cittadini Aire).

L'assimilazione automatica

Tra le novità del Dl 102/2013 spicca la nuova fattispecie di assimilazione "automatica" per le case possedute dal personale del comparto sicurezza: forze armate, polizia, vigili del fuoco e funzionari di Prefettura. Non è più richiesto il requisito di dimora e residenza affinché siano considerate abitazioni principali, purché il fabbricato non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

È una deroga al principio generale - introdotto dal Dl 201/2011 - della necessaria coincidenza tra dimora abituale e residenza anagrafica, che non consente alcuna prova contraria. Si risolve così la questione del personale che per ragioni di lavoro è costretto a risiedere nel luogo dove presta servizio (ad esempio in caserma) e non nel Comune ove è situato l'immobile. È sufficiente che la casa sia di proprietà e che non sia locata. Non è richiesta alcuna giustificazione sulle ragioni di servizio che impongono una residenza diversa dalla dimora, aprendo la strada a possibili abusi: può ad

esempio trattarsi di seconda casa, in un Comune turistico, ed essere anche concessa in comodato. Il beneficio decorre dal 1° luglio 2013, precisazione introdotta dalla legge 124/2013, in aderenza alla relazione tecnica in termini di copertura finanziaria (5 mi-

lioni di euro per il 2013 e 10 milioni per il 2014).

Non sarà possibile chiedere il rimborso dell'acconto di giugno.

Niente rimborsi sugli acconti

Non solo. Per le agevolazioni limitate alla seconda rata 2013 (comodati, fabbricati-merce) o decorrenti dal 1° luglio 2013 (militari) i contribuenti dovranno verificare se le aliquote sono variate sul 2012: in caso di aumento si effettuerà il saldo per conguagliare quanto ancora dovuto per il primo semestre, se l'aliquota si è ridotta si andrà a credito.

Per anziani e Aire, l'abolizione della prima rata opera non solo per i fabbricati assimilati nel 2012 ma anche per gli assimilati entro la data prevista per l'approvazione del bilancio, il 30 novembre 2013 (Dipartimento finanze circolare n. 2/DF/2013). La stessa conclusione si può trarre anche con l'abolizione della seconda rata, per cui molti contribuenti potrebbero vantare un credito d'imposta pari alla rata versata a giugno, da chiedere a rimborso oppure da scomputare dal tributo dovuto per altri immobili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PAROLA
CHIAVE



L'assimilazione "automatica"

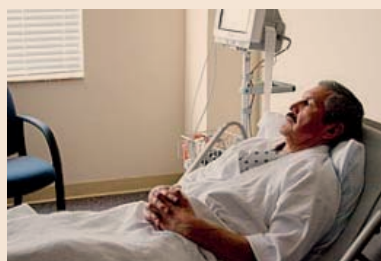
Tra le novità del Dl 102/2013 emerge la nuova fattispecie di assimilazione "automatica" per le case possedute dal personale del comparto sicurezza: forze armate, polizia, vigili del fuoco, funzionari della Prefettura. Non è più richiesto il requisito di dimora e residenza perché possano essere considerate abitazioni principali, purché non siano censite nelle categorie catastali A1, A8 e A9.

La mappa delle deroghe



COMODATI

L'assimilazione all'abitazione principale è facoltativa, rimessa alla decisione dei singoli Comuni; opera solo tra genitore e figlio, può riguardare una sola unità immobiliare (con pertinenze nei limiti di legge) e non è applicabile alle abitazioni A/1, A/8 e A/9. Il Comune può limitare l'assimilazione ad un determinato livello di Isee e può subordinare il beneficio alla presentazione di un'apposita comunicazione. L'assimilazione è applicabile solo alla seconda rata Imu 2013. Se il Comune non delibera l'assimilazione, i comodatari pagano l'Imu con l'aliquota ordinaria a meno che non sia prevista un'apposita aliquota agevolata.



ANZIANI E AIRE

Per gli immobili posseduti dagli anziani o disabili residenti in strutture di lungodegenza (in ricovero permanente) o dagli italiani residenti all'estero l'assimilazione all'abitazione principale è facoltativa, rimessa quindi alla decisione dei singoli Comuni. È comunque necessario che l'abitazione di proprietà o in usufrutto non risulti locata ad altro soggetto. Se il Comune non delibera l'assimilazione alla prima casa, anziani e Aire (i residenti all'estero) pagano l'Imposta municipale unica con l'aliquota ordinaria a meno che non sia prevista un'apposita aliquota agevolata.



MILITARI

Per le abitazioni possedute dal personale del comparto sicurezza (le Forze armate, la Polizia, i Vigili del fuoco e i funzionari della Prefettura) non è più richiesto il requisito di dimora e residenza affinché siano considerate abitazioni principali, purché l'immobile non sia censito nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio scatta automaticamente, dal 1° luglio 2013, senza che sia necessaria l'apposita delibera comunale. Il contribuente ha comunque l'obbligo di presentare un'apposita dichiarazione al Comune, entro il 30 giugno 2014, attestante il possesso dei requisiti e gli identificativi catastali.



CONIUGE SEPARATO

L'appartamento assegnato al coniuge separato è assimilato all'abitazione principale; la legge 44/2012 ha introdotto solo per l'Imu uno speciale diritto di abitazione, che si aggiunge a quello già previsto dal Codice civile (tra cui l'articolo 540 per il coniuge superstite, sulla casa familiare del defunto o in comunione). Il diritto di abitazione dovrebbe scattare solo in caso di immobili di proprietà (anche parziale) del coniuge non assegnatario (Ifel nota 10/5/2013), ma il ministero dell'Economia e delle Finanze lo estende anche al fabbricato concesso in comodato al nucleo familiare (risoluzione numero 5/2013).



PERTINENZE

Il regime agevolato si applica anche alle pertinenze dell'unità immobiliare "assimilata" all'abitazione principale. L'estensione è tuttavia limitata ad una sola unità immobiliare per categoria: C/2 (magazzini), C/6 (rimesse e garage), C/7 (tettoie). Per l'individuazione della pertinenza occorre rifarsi alla disciplina civilistica e quindi alla volontà di creare il vincolo pertinenziale nonché al rapporto funzionale tra il bene principale e il bene accessorio (ad esempio il garage a servizio dell'abitazione). È sempre necessaria la coincidenza di titolarità tra l'abitazione e la pertinenza da "assimilare".