

IMPOSTA MUNICIPALE PROPRIA (IMU) – DOMANDE FREQUENTI

(aggiornato al mese di settembre 2023)

ABITAZIONE PRINCIPALE

1) Quali sono i requisiti per applicare l'esclusione per abitazione principale?

L'esclusione è applicabile quando nell'immobile sono contemporaneamente presenti i due requisiti di *residenza anagrafica* e *dimora abituale* del proprietario. La Corte costituzionale, con la sentenza n. 209 depositata il 13 ottobre 2022 ha infatti superato il precedente principio che si basava sul concetto di "nucleo familiare".

2) Possiedo un'abitazione nella quale, unitamente alla mia famiglia, dimoro abitualmente e risiedo anagraficamente. Devo pagare l'IMU?

→ No, se l'immobile è accatastato in categoria da A/2 ad A/7 (art.1, c.740 L.160/2019), poiché è escluso dalla tassazione.

→ Sì, se invece è accatastato in categoria A/1, A/8, A/9 (immobile di lusso), applicando l'apposita aliquota* approvata dal Comune, con la detrazione di € 200,00 (Legge 160/2019 art.1 c.740).

Lo stesso trattamento si estende, alle medesime condizioni, anche alle pertinenze, nei limiti di una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

3) Possiedo una casa nella quale dimoro abitualmente, ma non ho la residenza anagrafica. Posso considerarla abitazione principale?

No, l'IMU resta dovuta ad aliquota ordinaria*, poiché manca il requisito della residenza anagrafica per godere dell'esclusione.

4) Possiedo una casa nella quale, pur avendo la residenza anagrafica, vado solo saltuariamente. Posso considerarla abitazione principale?

No, l'IMU resta dovuta ad aliquota ordinaria*, poiché manca il requisito della dimora continuativa ed abituale per godere dell'esclusione.

5) Marito e moglie risiedono in due differenti immobili situati a Chieri oppure situati in Comuni diversi. Possono usufruire entrambi dell'agevolazione per abitazione principale?

Sì, a condizione però che ognuno di essi abiti effettivamente nel proprio immobile (abbia quindi la dimora abituale oltre che la residenza). Il Comune di Chieri si riserva la facoltà di verificare la veridicità della dimora abituale continuativa.

6) È necessaria la presentazione della Dichiarazione IMU per godere dell'esclusione?

No, non è necessario presentare la dichiarazione IMU per fruire dell'esclusione dal pagamento. Tuttavia, poiché il doppio requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale è condizione imprescindibile per detta esenzione, il Comune di Chieri si riserva la facoltà di verificare la veridicità della dimora abituale continuativa.

DIRITTO DI ABITAZIONE AL CONIUGE SUPERSTITE

7) Marito e moglie possiedono in comproprietà una casa, dove abitano e risiedono anagraficamente, e un box pertinenziale. A seguito del decesso del marito, la sua percentuale di proprietà viene ripartita tra gli eredi, che sono la moglie ed il figlio. Chi diventa soggetto passivo IMU?

Ai sensi dell'art. 540 c.c., a seguito del decesso di un coniuge, il coniuge superstite (la moglie) acquisisce il diritto di abitazione sulla casa adibita a residenza della famiglia. Ai fini IMU quindi la vedova diventa l'unico soggetto passivo, al 100%. Nulla è dovuto dal figlio. Il beneficio si estende, alle medesime condizioni, anche alle relative pertinenze, nei limiti di una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

CASA FAMILIARE ASSEGNATA AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI

8) In caso di separazione tra coniugi, quando vi è l'assimilazione della casa familiare all'abitazione principale?

Quando la casa familiare viene assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice, poiché si costituisce, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, un diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso (L. 160/2019 art. 1, comma 741, lettera c punto 4). Il beneficio si estende, alle medesime condizioni, anche alle pertinenze indicate nella sentenza, nei limiti di una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

9) Quando si genera il beneficio?

Se vi sono figli minorenni oppure figli maggiorenni ma non economicamente autosufficienti.

10) Occorre sempre il provvedimento del giudice?

Si, è sempre necessario (circolare MEF 1/DF del 18/03/2020), e l'assimilazione decorre dalla data di omologa della sentenza.

11) L'alloggio di mia proprietà è stato assegnato dal giudice alla mia ex moglie affidataria dei figli. Devo pagare l'IMU?

No, non deve pagare nulla, ma deve accertarsi che l'Ufficio IMU sia a conoscenza di quanto disposto nella sentenza.

12) L'alloggio di mia proprietà è stato assegnato dal giudice alla mia ex moglie affidataria dei figli. Da quest'anno i figli non risiedono più con la madre nell'immobile. Chi deve pagare l'IMU?

In questo caso l'ex moglie continua ad essere soggetto passivo IMU fino a quando il giudice non revoca espressamente l'assegnazione dell'abitazione.

13) Il genitore affidatario della casa familiare deve presentare la Dichiarazione IMU?

Si, deve dichiarare l'abitazione come "abitazione principale" indicando nella casella 13 la percentuale di possesso del 100%, ed indicando nel campo 16, quale data di decorrenza, quella di omologa del provvedimento di assegnazione della casa. Nel campo "annotazioni" indicherà gli estremi della sentenza. La mancata presentazione della Dichiarazione IMU determina l'applicazione della sanzione prevista per l'omessa dichiarazione.

COMODATO/USO GRATUITO A PARENTI ENTRO IL 1° GRADO

14) Cosa stabilisce l'art. 1 comma 747 lettera c) della Legge 160/2020?

Per il proprietario che possiede un immobile che intende concedere in uso gratuito, è prevista la riduzione del 50% della base imponibile qualora sussistano contemporaneamente i seguenti requisiti:

- l'immobile non deve appartenere alle categorie catastali di lusso A1, A8, A9;
- il comodato d'uso deve essere concesso a parenti in linea retta entro il 1° grado (genitori-figli);
- il comodatario (utilizzatore) deve adibire l'immobile ad abitazione principale, ossia vi deve dimorare e risiedere anagraficamente;
- il comodante (proprietario):
 - deve risiedere anagraficamente a Chieri;
 - non deve possedere in tutta Italia, neppure in percentuale, altri immobili ad uso abitativo ad eccezione della propria abitazione principale;
- il contratto di comodato per l'abitazione e la/le pertinenze (un C/2, un C/6 e un C/7) deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

15) Se non possiedo tutti i requisiti richiesti dalla legge, ho comunque delle agevolazioni per l'alloggio che concedo in comodato gratuito a parenti entro il primo grado, che dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente nell'immobile e relative pertinenze?

Sì. Il Comune di Chieri ha stabilito l'aliquota agevolata* per l'abitazione concessa in uso gratuito ai genitori o ai figli, alla sola condizione che il fruitore la utilizzi come abitazione principale (con dimora abituale e residenza anagrafica). Il beneficio si estende, alle medesime condizioni, anche alle relative pertinenze, nei limiti di una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

16) Il proprietario che concede in uso gratuito un immobile deve presentare la Dichiarazione IMU?

Sì. Per fruire dell'aliquota agevolata* disposta dal Comune, il proprietario deve presentare la dichiarazione IMU entro il termine del 31 dicembre dell'anno, indicando il nominativo del beneficiario. Eventuali variazioni devono altresì essere dichiarate con le stesse modalità. La mancata presentazione della Dichiarazione IMU determina l'applicazione della sanzione prevista per l'omessa dichiarazione.

ANZIANI/DISABILI IN STRUTTURE ESTERNE

17) Sono un anziano/disabile che ha preso la residenza in istituto di ricovero permanente; possiedo la mia ex casa di residenza che tengo a disposizione e un C/2, un C/6 e un C/7 pertinenti alla casa. Posso usufruire dell'agevolazione per assimilazione all'abitazione principale?

Sì. Il Comune di Chieri, con Regolamento, ha assimilato all'abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che l'immobile non sia locato o dato in uso a terzi. Il beneficio si estende, alle medesime condizioni, anche alle relative pertinenze, nei limiti di una per categoria catastale C/2, C/6 e C/7.

18) Sono un anziano/disabile che ha preso la residenza in istituto di ricovero permanente. Ho locato la mia ex casa di residenza. Posso usufruire dell'agevolazione per assimilazione all'abitazione principale?

No. L'IMU deve essere pagata ad aliquota ordinaria*.

19) È necessaria la presentazione della Dichiarazione IMU per godere del beneficio tributario?

Sì. È necessario presentare la dichiarazione IMU indicando la struttura di ricovero. La mancata presentazione comporta l'applicazione della sanzione prevista per omessa dichiarazione.

IMMOBILI DI PROPRIETÀ DI IMPRESE DI COSTRUZIONE (BENI MERCE)

20) *Un'impresa costruttrice proprietaria di fabbricati costruiti, già accatastati e destinati alla vendita ma non ancora ceduti, oppure un'impresa costruttrice che ha acquistato dei fabbricati sui quali ha effettuato degli interventi di incisivo recupero edilizio e destinati alla vendita ma non ancora ceduti, è soggetta ad IMU?*

A partire dall'anno d'imposta 2022 gli immobili considerati "beni merce" sono esenti dall'IMU (art. 1 comma 751 L.160/20219) a condizione che venga presentata la Dichiarazione IMU, necessaria per poter fruire dell'agevolazione.

21) *Un'impresa costruttrice possiede dei fabbricati costruiti e destinati alla vendita ma non ancora ceduti, che loca per brevi periodi. Può considerarli ugualmente beni merce oppure deve pagare l'IMU ad aliquota ordinaria?*

L'IMU è dovuta ad aliquota ordinaria* per tutto il periodo in cui i fabbricati risultano locati o dati comunque in uso – rimane esente il restante periodo di inutilizzo, in quanto rientrano nel concetto di "bene merce" a condizione che venga presentata la Dichiarazione IMU, necessaria per poter fruire dell'agevolazione.

22) *Il proprietario deve presentare la Dichiarazione IMU per godere del beneficio?*

Sì. La presentazione della dichiarazione IMU è necessaria per fruire dell'esenzione. Anche le variazioni inerenti l'uso o il non uso dei fabbricati deve essere tempestivamente dichiarato con le medesime modalità. La mancata presentazione della Dichiarazione IMU determina l'applicazione della sanzione prevista per l'omessa dichiarazione.

IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO, AI SENSI DELLA LEGGE 431/98 ART. 3 COMMA 2

23) *È prevista un'aliquota specifica per gli alloggi locati a canone concordato, ai sensi della Legge 431/98 art. 2 comma 3, ad uso abitativo, con inquilino residente anagraficamente e dimorante nell'immobile?*

Sì. Il Comune ha approvato un'aliquota agevolata* specifica per le abitazioni concesse in locazione a canone concordato (L.431/98 art. 2 comma 3), a condizione che l'inquilino sia residente anagraficamente e dimorante. L'aliquota agevolata* deliberata dal Comune, deve essere ulteriormente ridotta del 25%, come previsto dalla legge di stabilità 160/2016.

24) *La medesima agevolazione prevista per le abitazioni, si estende anche alle pertinenze degli immobili locati a canone concordato?*

Sì. Anche per le pertinenze (una sola unità per ogni categoria catastale C/2, C6 e C/7, come nel caso dell'abitazione principale) è prevista l'aliquota agevolata* e la riduzione d'imposta del 25%, ma solo se le stesse sono indicate sul contratto con i dati catastali.

25) *Il proprietario che concede in locazione agevolata un immobile alle condizioni sopra descritte, deve presentare la Dichiarazione IMU?*

Sì. Per fruire dell'aliquota agevolata* disposta dal Comune, il proprietario deve presentare la dichiarazione IMU entro il termine del 31 dicembre dell'anno, indicando il nominativo del beneficiario. Eventuali variazioni devono altresì essere dichiarate con le stesse modalità. La mancata presentazione della Dichiarazione IMU determina l'applicazione della sanzione prevista per l'omessa dichiarazione.

* Per la misura esatta dell'aliquota IMU da applicarsi, si rimanda alla Deliberazione di Approvazione delle Aliquote IMU vigente ed al Regolamento IMU per le specifiche inerenti gli adempimenti.