



## CHIARIMENTI NUOVA IMU

La Legge di Bilancio 2020 (L. 160/2019) prevede una revisione delle imposte sugli immobili abolendo definitivamente la IUC (mai divenuta operativa), come anche la TASI (sostituita da una possibilità per i Comuni di applicare una maggiorazione sull'aliquota IMU).

L'art. 1 c. 738-783 L. 160/2019 stabilisce i parametri della “nuova” IMU, con modifiche che interessano diversi aspetti applicativi del tributo, determinando l’abrogazione delle disposizioni incompatibili con l'IMU disciplinata dalla presente legge (c. 780, ultimo periodo).

L’Amministrazione Finanziaria ha prodotto alcuni chiarimenti riguardo le modifiche introdotte e le disposizioni abrogate o “incompatibili”, stabilendo diverse novità.

In primis la disciplina della casa assegnata in sede di separazione e divorzio: prevedendo che l'assimilazione all'abitazione principale interviene esclusivamente qualora sia 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.

Al di fuori della specifica previsione normativa si applicano le regole ordinarie che disciplinano il tributo, come nel caso di separazione senza figli o in presenza di figli maggiorenni e autosufficienti. Le Entrate ricordano che in caso di separazione senza figli o con figli maggiorenni e autosufficienti la giurisprudenza ritiene che nell'ipotesi di casa coniugale di proprietà di un solo coniuge, questa non può essere assegnata all'altro come contributo al mantenimento in quanto coniuge più debole, in sostituzione dell'assegno di mantenimento, non avendo una funzione assistenziale (Cass. 22 marzo 2007 n. 6979).

Riguardo l'applicabilità della disposizione agevolativa anche nel caso in cui venga assegnata un'abitazione diversa da quella già adibita a dimora familiare, scelta ad esempio tra quelle in proprietà di uno dei coniugi, stabilisce che il Legislatore nella norma in commento si è riferito espressamente alla “casa familiare”, identificabile, secondo l'orientamento della Suprema Corte (Cass. 12 febbraio 2018 n. 3302), esclusivamente nell'ambiente domestico in cui sono cresciuti i figli (tra le altre Cass. 29 settembre 2016 n. 19347) e quindi nel luogo degli affetti, degli interessi, e delle abitudini in cui si esprime la vita familiare e si svolge la continuità delle relazioni domestiche, centro di aggregazione e di unificazione dei componenti del nucleo, complesso di beni funzionalmente organizzati per assicurare l'esistenza della comunità familiare (Cass. SU 21 luglio 2004 n. 13603).



Comunque il giudice determina la «casa familiare» mediante un proprio provvedimento il quale non può essere suscettibile di valutazione da parte del Comune in un proprio provvedimento.

#### ABITAZIONE POSSEDUTA DA CITTADINI ITALIANI ISCRITTI ALL'AIRE

Manca, nella nuova IMU, l'assimilazione all'abitazione principale della casa dei soggetti Aire, pensionati all'estero, non locata né concessa in comodato.

Il Fisco conferma che, a decorrere dal 1° gennaio 2020, l'IMU è disciplinata solo dalle disposizioni di cui all'art. 1 c. 738 e s. L. 160/2019, con relativa cancellazione delle norme di cui all'art. 13 DL 201/2011; quindi, la previsione in commento, contenuta in quest'ultima disposizione, non può ritenersi ancora applicabile.

#### ANZIANI ACQUIRENTI RESIDENZA IN ISTITUTI DI RICOVERO

In merito alla possibilità prevista per i Comuni di regolamentare l'assimilazione all'abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente (art. 1 c. 741 lett. c L. 160/2019), il Fisco chiarisce che la norma rimette all'autonomia dell'ente esclusivamente la scelta circa l'applicazione o meno di tale disposizione nell'ambito del proprio regolamento, alle condizioni però prescritte nella stessa: ossia, a condizione che l'abitazione non risulti locata e che in caso di più immobili l'agevolazione sia applicata ad una sola unità.

Quindi, il Comune non può applicare questa disposizione limitandone al contempo l'ambito applicativo attraverso la previsione di requisiti ulteriori.

#### Alloggi sociali e ex IACP

Le Entrate intervengono poi sulla disciplina degli alloggi sociali e di quelli regolarmente assegnati dagli IACP che è stata mantenuta sostanzialmente inalterata dalla Legge di Bilancio 2020.

Nello specifico:



“1) per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal DM 22 aprile 2008, adibiti ad abitazione principale, è confermata l'assimilazione ad abitazione principale con conseguente esenzione dall'IMU (art. 1 c. 741 lett. c n. 3 L. 160/2019);

2) per gli alloggi regolarmente assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari (Iacp) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica (Erp), aventi le stesse finalità degli Iacp, è confermata, invece, l'applicazione dell'aliquota ordinaria, o di quella eventualmente ridotta deliberata dal Comune, nonché della detrazione di 200 euro, ma non opera l'assimilazione all'abitazione principale (che comporterebbe l'esenzione). L'unica novità migliorativa è rappresentata dalla possibilità, per i Comuni, di azzerare l'aliquota relativa agli immobili in questione (art. 1 c. 754 L. 160/2019).”

Ne consegue che gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano nell'ipotesi di assimilazione e quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi rientrino nella definizione di alloggio sociale di cui al punto 1); in tutti gli altri casi, si applica solo la detrazione di 200 euro.

#### Riconoscimento bonus non più vincolante la dichiarazione IMU

Per quanto riguarda la presentazione della dichiarazione IMU, l'Agenzia precisa che nella nuova disciplina permane l'obbligo dichiarativo in capo ai soggetti passivi limitatamente ai soli casi residuali in cui il Comune non è in grado di conoscere altrimenti le informazioni per verificare il corretto assolvimento dell'imposta da parte del contribuente (art. 1 c. 769 L. 160/2019).

Comunque contestualmente sono riproposte le norme che subordinavano, a pena di decadenza, il riconoscimento delle agevolazioni, al previo assolvimento dell'obbligo dichiarativo, come nel caso dei beni-merce e degli alloggi sociali.

Per il Fisco, per tali ipotesi la mancata presentazione della dichiarazione comporta solo l'applicabilità delle relative sanzioni previste in via generale per la violazione dell'obbligo dichiarativo IMU ma non anche la decadenza dai benefici in questione.



### Comune può differire i termini di versamento

La previsione che consente al Comune di differire i termini di versamento del tributo (art. 1 c. 777 lett. b L. 160/2019) vuol dire che lo stesso può esercitare la propria potestà regolamentare esclusivamente sul versamento delle entrate di propria spettanza e non anche rispetto a quelle di competenza statale. Pertanto, tale potestà non può essere esercitata in relazione agli immobili classificati nel gruppo catastale D, per i quali il gettito è ripartito tra lo Stato e i Comuni.

Altrimenti, il Comune può optare per la differita dei versamenti alla luce di specifiche particolari situazioni, come ad esempio nel caso di decesso del contribuente.