

# Niente Imu per i coniugi con doppia residenza

## Immobili

Necessario dimostrare la dimora abituale nelle relative abitazioni

Nel calcolo del saldo verifica sui mesi dell'anno in corso

### Luigi Lovecchio

Coniugi con residenze separate esenti da Imu, a condizione che possano provare anche la dimora abituale nelle relative unità immobiliari. In vista del saldo in scadenza il prossimo 18 dicembre, vale la pena ricordare lo stato dell'arte, dopo la sentenza 209/2022 della Corte costituzionale.

La questione è sorta dopo alcuni improvvisi interventi della Corte di cassazione che ha ritenuto di confermare anche in ambito Imu l'interpretazione formatasi sulla portata dell'esenzione Ici dell'abitazione principale. In virtù di quest'ultima, l'esonero da imposta sarebbe condizionato dal fatto che entrambi i coniugi risiedano e dimorino nella stessa abitazione. Di conseguenza, in caso di coniugi non separati e con residenza anagrafica sdoppiata, sempre secondo questa lettura, nessuna delle due case avrebbe avuto diritto all'esenzione.

Unica eccezione espressamente ammessa dalla normativa di riferimento era quella delle due residenze all'interno dello stesso co-

mune. In tale eventualità, l'agevolazione era applicabile ad una sola delle due unità immobiliari, a scelta del contribuente.

Questa costruzione non ha retto all'esame della Consulta che ha correttamente osservato che l'esenzione tributaria in oggetto non può essere condizionata dal comportamento tenuto da soggetti diversi dal contribuente. Senza trascurare che, così opinando, si discrimina la famiglia tradizionale, rispetto alle coppie di fatto, che invece non subiscono mai alcuna penalizzazione in caso di doppia residenza. La conclusione è stata nel senso che l'agevolazione Imu sull'abitazione principale spetta alla sola condizione che i presupposti di legge sussistano nei confronti del proprietario dell'abitazione, senza che abbia alcuna rilevanza la condizione dei componenti il nucleo familiare. E ciò a prescindere se le case di abitazione siano ubicate nello stesso comune o in comuni diversi.

La Consulta ha tuttavia tenuto a precisare come questa conclusione non comporti una esenzione gene-

ralizzata anche per le case di vacanza o «secondo case». Ed invero, poiché oltre al requisito della residenza anagrafica è prescritta anche la dimora abituale, resta fermo il potere del comune di verificare, se del caso, sulla base delle risultanze dei consumi per i servizi «a rete» (gas, acqua e energia elettrica) l'effettivo utilizzo dell'immobile da parte del proprietario nel corso dell'anno. Per questo motivo, è comunque opportuno che i coniugi che si trovano in tale condizione conservino copia delle bollette pagate nonché di qualsiasi documentazione idonea a dimostrare il suddetto requisito della dimora abituale.

Con riferimento al saldo dell'imposta 2023, occorre verificare la condizione immobiliare realizzata nel corso dei mesi dell'anno in corso. Questo perché l'Imu è un tributo che fotografa la situazione contributiva per ciascun mese di possesso. A tale riguardo, si ricorda che la condizione che si protrae per più della metà del mese vale per l'intero mese. Ne consegue che in caso, ad esempio, di una unità abitativa posseduta per l'intero anno, adibita ad abitazione principale di uno dei coniugi a partire dal 20 settembre scorso, si avrà che essa si considera esente per tre mesi.

Per quanto attiene all'obbligo dichiarativo, va segnalato che esso sussiste solo per i dati non conoscibili dai comuni. Nelle istruzioni ministeriali alla compilazione della denuncia, si legge che l'abitazione principale non deve, in linea di principio, essere dichiarata, poiché il comune è in grado di reperire le notizie necessarie dai registri anagrafici.

### L'ESEMPIO

#### Il periodo di riferimento

Nel caso di un'unità abitativa posseduta per l'intero anno, adibita ad abitazione principale di uno dei coniugi a partire dal 20 settembre scorso, la stessa si considererà esente dall'Imu per tre mesi