

IMU e ICI: differenze e agevolazioni a confronto

18 aprile 2012

Uno degli interventi più incisivi del Governo Monti (D.L. 201/2011 – convertito in L. n. 214/2011, noto come decreto Salva Italia) è quello riguardante **l'inasprimento della tassazione immobiliare** che si è concretizzato con **l'introduzione dell'IMU** al periodo d'imposta 2012 con **due anni di anticipo** rispetto alle previsioni.

Nel presente articolo vengono evidenziate alcune **differenze tra l'IMU e l'ICI** riguardanti l'applicazione del nuovo tributo rispetto all'abitazione principale unita alle pertinenze, rispetto alle detrazioni applicabili nonché alle agevolazioni contenute in molti regolamenti comunali.

Abitazione principale

Per abitazione principale si intende l'immobile "... iscritto nel catasto come unica unità immobiliare." Il requisito richiesto dell'unicità implica che non sarà più possibile (ipotesi consolidate in ambito ICI con le sentenze della Cassazione 25902/2008, 25731/2009 e 12269/2010) considerare abitazione principale più unità immobiliari censite separatamente anche se vengono di fatto utilizzate come unica abitazione. Dal 2012, per espressa previsione normativa, se il contribuente possiede due abitazioni utilizzate congiuntamente anche se contigue, ai fini IMU potrà beneficiare dell'esonero solo con riferimento a una sola unità abitativa, mentre l'altra unità sarà assoggettata a tassazione ordinaria.

Pertinenze dell'abitazione principale

Per pertinenze dell'abitazione si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo. E' un'altra differenza rispetto alla disciplina ICI, in quanto era consentito ai Comuni di disporre in merito al numero massimo e alla tipologia delle pertinenze. Con l'IMU i contribuenti potranno considerare pertinenze solo determinati immobili e in numero limitato.

Maggiorazione della detrazione

È prevista una maggiorazione della detrazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a ventisei anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare. La maggiorazione è prevista solo per gli anni 2012 e 2013 per un massimo di euro 400,00. È una novità rispetto alla previgente disciplina dell'ICI e presenta dubbi interpretativi non ancora risolti.

In particolare:

- La norma non specifica se i figli debbano o meno considerarsi fiscalmente a carico;
- La situazione del figlio contitolare dell'immobile è controversa in quanto la norma sembra riconoscere la detrazione solo ai genitori;
- In caso di figli riconducibili solo ad uno dei genitori presenta difficoltà in sede di applicazione;
- Non è chiaro come comportarsi nell'ipotesi di modifica del requisito in corso d'anno (nascita di un figlio, compimento del ventiseiesimo (o ventettesimo) compleanno, cambio residenza).

Immobile del coniuge separato o divorziato non assegnatario della casa coniugale

La legge prevede espressamente l'applicazione dell'aliquota ridotta con le detrazioni a condizione che il soggetto passivo non sia titolare di altro diritto di proprietà o di altro diritto reale su immobile destinato ad abitazione situato nello stesso Comune ove è ubicata la casa coniugale.

Immobili posseduti da anziani o disabili residenti presso istituti di cura

I Comuni possono prevedere (quindi non vi è un'applicazione diretta ma dipende dall'inclusione della fattispecie nel regolamento adottato dal Comune) l'applicazione dei benefici per l'abitazione principale per gli immobili posseduti dagli anziani o disabili che acquisiscono la residenza in un istituto di ricovero a condizione che la stessa unità non risulti locata.

Immobili concessi in uso gratuito ai familiari

Si tratta di un'altra forma di assimilazione all'abitazione principale largamente utilizzata dai Comuni per l'ICI. È una fattispecie che spesso si è dimostrata non semplice da gestire in quanto spettava al Comune definire il tipo e il grado di parentela. Le norme sull'IMU, in maniera esplicita, abrogano la disposizione in commento. Né tantomeno si ritiene che il Comune possa reintrodurre tale disposizione in forza della generale potestà regolamentare.

Immobili posseduti dai residenti all'estero

Per quanto riguarda gli immobili ubicati in Italia posseduti dai residenti all'estero i Comuni non potranno più avvalersi della possibilità di assimilarli alle abitazione principale con conseguente applicazione delle agevolazioni previste. Inoltre si nutrono dubbi rispetto all'assimilazione ad abitazione principale dei fabbricati posseduti da soggetti obbligati a risiedere altrove per motivi di servizio (per esempio appartenenti alle forze dell'ordine). Per quanto riguarda, infine, le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari e gli alloggi regolarmente assegnati dagli IACP, va segnalato che il decreto Monti non prevede l'applicazione dell'aliquota ridotta mentre viene riconosciuta la spettanza delle detrazioni.

Sono in dirittura d'arrivo le Ultime Novità sul tema dell'IMU. L'auspicio è che le U.N. (ultime novità) non diventino come l'U.S. (ultima sigaretta) di Zeno Cosini nel romanzo di Svevo in cui ad ognuna seguiva sempre un'altra in un gioco interminabile tra frustrazione e cambiamento.