

## **Interpello N.3 - 2015 (IMU - abitazione principale)**

Oggetto: Interpello del xxxxxxxx presentato dalla xxxxxxxxxxxxxxxx - contribuente  
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Con l'istanza di cui all'oggetto, pervenuta allo scrivente Dipartimento in data xxxxxxxxxxxx, concernente il pagamento dell'imposta municipale propria (IMU) di un immobile sito in Roma, il Sig. xxxxxxxxxxxx espone il seguente.

### **CASO CONCRETO E PERSONALE**

Il contribuente dichiara di essere proprietario di un immobile sito in xxxxxxxxxxx xxxxxxx - Roma, concesso in locazione da gennaio 2014 con regolare contratto. Attualmente il Sig. xxxxxxxxxxx risiede anagraficamente in un altro appartamento sito in Roma che ha regolarmente preso in affitto. L'istante ritiene di poter beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale, ai fini IMU, per l'immobile di proprietà che ha concesso in locazione.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DALL'ISTANTE**

A sostegno delle tesi che prevede la possibilità di poter beneficiare delle agevolazioni IMU attualmente previste per l'abitazione principale il Sig. xxxxxxxxxxxxxxo afferma di essere proprietario di un solo immobile in tutto il territorio nazionale e che, per l'impossibilità di acquistarne uno più grande, è stato costretto a concederlo in locazione e affittarne uno più grande. Afferma quindi che non è certamente possibile considerare seconda abitazione l'unico immobile di proprietà per il solo fatto di non poterlo più abitare perché troppo piccolo e inadatto alle nuove esigenze personali.

### **RISPOSTA DELL'UFFICIO**

Con riferimento all'istanza acquisita il xxxxxxxxxxx in ordine all'imposta municipale propria (IMU), si evidenzia, in via preliminare, la definizione di abitazione principale, riportata nel decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 il quale, all'articolo 13 comma 2, testualmente recita: "per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora

abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile”.

Da una prima lettura della norma emerge che la nozione di abitazione principale così come definita nella nuova disciplina dell'IMU, presenta degli elementi di novità rispetto alla nozione di abitazione principale alla quale si faceva riferimento per l'applicazione dell'ICI. L'articolo 13 del decreto legge del 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e da ultimo modificato con il D.L. n. 16 del 2012, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44 pone quale regola generale per l'identificazione dell'abitazione principale che l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, debba coincidere con l'unica unità immobiliare nella quale sia il possessore sia l'intero nucleo familiare dimorino abitualmente e vi risiedano anagraficamente. Dall'analisi della normativa richiamata occorre sottolineare due elementi fondamentali:

- 1) l'unicità dell'immobile da considerare quale abitazione principale;
- 2) la coincidenza tra residenza anagrafica e dimora abituale non solo del possessore ma anche dell'intero nucleo familiare.

In merito a quest'ultimo punto sembra che il legislatore voglia far riferimento al concetto richiamato dall'articolo 43, comma 2, del codice civile secondo il quale “la residenza è nel luogo in cui la persona ha la dimora abituale”. Da tale quadro normativo emerge che l'agevolazione può essere riconosciuta solo all'immobile che sia effettivamente destinato ad abitazione principale in quanto sia stato adibito a luogo di residenza anagrafica e sia stabilmente occupata dall'intero nucleo familiare.

Ne caso di specie, alla luce della normativa sopra citata, l'immobile sito in xxxxxxxxxxxxxxxx, di proprietà del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx, non potrà beneficiare delle agevolazioni IMU previste per l'abitazione principale in quanto il contribuente non possiede i necessari requisiti della dimora abituale e della residenza anagrafica.

La presente risposta viene resa ai sensi dell'articolo 4 del Regolamento comunale avente ad oggetto "Disciplina delle modalità di esercizio del diritto di interpello" approvato con deliberazione C.C. n. 253 del 19 dicembre 2003.

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Il Direttore

Paola Sbriccoli