

## **Interpello N.9 - 2015 (IMU - Abitaz.principale trasferimento residenza per cause di forza maggiore)**

Con l'istanza di cui all'oggetto concernente il pagamento dell'imposta municipale propria (IMU) su un immobile sito sul territorio comunale il Signor ..... ha esposto il seguente

### **CASO CONCRETO E PERSONALE**

L'istante dichiara di essere proprietario di un immobile sito in Roma aggiungendo che lo stesso rappresenta l'unica abitazione di proprietà su tutto il territorio nazionale. Per gravi motivi di salute, ha dovuto trasferire la residenza anagrafica presso l'abitazione dei propri genitori che gli prestano assistenza e per il fatto che il suddetto immobile è inaccessibile con sedia a rotelle, pertanto, per necessità non può abitare nell'unico immobile di proprietà. Nello stesso tempo, ha concesso alla sorella di vivere con la propria famiglia nell'abitazione de quo. Tale fatto comporta che, ai fini del versamento dell'IMU, l'aliquota da applicare è quella ordinaria del 10,6 per mille prevista per le "secondo case".

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

Riguardo al fatto sopra descritto l'istante, ritiene che possa essere applicato il dettato normativo previsto nel decreto legge 28 marzo 2014, n. 47 coordinato con la legge di conversione 23 maggio 2014, n. 80 recante "Modifiche urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015". Nella parte in cui viene detto che i comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà ... omissis ... o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitarie a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, nonché l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi o limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure ... omissis ... . Ritiene di rientrare in entrambe le fattispecie, sia perché risiede stabilmente presso l'abitazione dei propri genitori come fosse un ricovero permanente sia perché l'immobile di Sua proprietà è concesso in comodato gratuito alla sorella che, sempre per i motivi legati alla Sua salute, si è dovuta trasferire con la propria famiglia a Roma per potergli prestare assistenza e conforto.

### **RISPOSTA DELL'UFFICIO**

Si evidenzia, in via preliminare, che 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”.

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.

Le norme sull'IMU hanno dato facoltà ai singoli Comuni di stabilire agevolazioni, purché entro i limiti fissati a livello nazionale. Roma Capitale nella determinazione delle aliquote IMU, attenendosi a quanto disciplinato dal legislatore con la norma primaria ed al rispetto delle incomprimibili esigenze di bilancio, ha equiparato all'abitazione principale, così come descritto dall'istante, le seguenti unità immobiliari:

**a)** quella 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 la stessa non risulti locata;

**b)** quella concessa in comodato con contratto registrato dal soggetto passivo, limitatamente ad una sola unità, ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, a condizione che il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui.

La fattispecie descritta dell'istante, purtroppo, non trova collocazione in nessuna di quelle elencate all'articolo 16 del Regolamento IUC approvato con deliberazione dell'Assemblea capitolina del 29 luglio 2014, n. 47.

Tuttavia in un'ottica di collaborazione e di consulenza che questa Amministrazione svolge a favore dei contribuenti, si rappresenta che il quesito posto potrebbe risolto nel senso prospettato dall'istante attraverso il mutamento della soggettività passiva in materia di imposta municipale propria (IMU). Più precisamente, tale mutamento consisterebbe nel trasferimento del diritto di abitazione dal proprietario dell'immobile ad altro soggetto che diviene fiscalmente responsabile con riferimento alle imposte IMU e TASI. Per realizzare tale traslazione e per ottenere in tal modo i benefici fiscali previsti per l'abitazione principale occorre attenersi a quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 1350, 2643 e 2657 del codice civile. Infatti, mentre l'articolo 1350 c.c. prescrive la forma scritta a pena di nullità (c.d. forma ad substantiam) per i contratti che costituiscono o modificano il diritto di abitazione, l'articolo 2643 c.c. sancisce l'obbligo della trascrizione per tale tipologia di contratti. Infine, l'articolo 2657 c.c. statuisce che il titolo in forza del quale può essere eseguita la trascrizione, per la parte che qui interessa, è quella dell'atto pubblico o della scrittura privata con sottoscrizione autenticata.

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