

ABITAZIONE PRINCIPALE

Definizione di **Abitazione principale** ai fini IMU - D. L. 6 dicembre 2011 n. 201 - Comma 3 - stralcio

*"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 erisiedono 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.

*Per **pertinenze dell'abitazione principale** si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo."*

Quindi perchè sia "Abitazione principale" si devono presentare contemporaneamente 3 condizioni:

- il possesso/proprietà (o altro titolo reale quale ad esempio l'usufrutto o il diritto di abitazione);
- la residenza anagrafica;
- la dimora abituale intesa come elemento che sussiste continuativamente nel tempo.

Se si ha la residenza in una città ma (ad es. per motivi di lavoro) si vive in altra città, non si può più considerare abitazione principale.

Pertinenze: potrà essere tassata con le stesse aliquote dell'abitazione principale solo una pertinenza per categoria. Quindi una per ogni eventuale categoria catastale quali magazzini, box, tettoie etc... (ad esempio se come pertinenze si hanno n. 2 box, si potrà beneficiare dell'aliquota di abitazione principale solo per uno dei due. Per il secondo box si dovrà effettuare il calcolo con aliquota ordinaria). **In caso di più pertinenze della stessa categoria catastale è il contribuente a scegliere quale considerare pertinenza dell'abitazione principale.**

Ai fini TASI, con la Legge di Stabilità 2016 è stata estesa la definizione di "Abitazione principale" anche ai locatari che utilizzano l'immobile in locazione come loro propria abitazione principale, **quindi con residenza e dimora abituale**, senza la necessità del requisito del possesso che vale invece per l'IMU. Questa "estensione" ha determinato l'esenzione TASI per gli inquilini per la loro quota.

I proprietari di abitazioni date in locazione come abitazione principale del locatario continuano invece a pagare regolarmente la TASI per la loro quota, che può variare dal 70% al 90% dell'imposta complessivamente dovuta sull'immobile.

Sviluppi normativi

Dal 2016 (Legge di stabilità 2016) le Abitazioni principali di Categoria da A2 ad A7 sono esenti TASI. L'esenzione vale anche per l'inquilino che ha in locazione l'immobile quale propria Abitazione principale.

Dal 2014 le abitazioni principali di Categoria catastale A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7 sono esenti IMU.

Legge 147/2013 comma 707

«L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10»;

Quindi scontano l'IMU le abitazioni principali appartenenti alle Categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (Abitazioni di tipo signorile, ville, castelli/palazzi di eminenti pregi artistici o storici).

Per le abitazioni principali che scontano l'IMU è riconosciuta una detrazione di Euro 200,00 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Il Comma 10 del DL 201/2011 che regolamenta la detrazione per le abitazioni principali è sostituito nel comma 7 dell'Art. 1, Legge 147/2013:

"d) il comma 10 e' sostituito dal seguente: «10. Dall'imposta dovuta per l'unita' immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 nonche' per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unita' immobiliare e' adibita ad abitazione principale da piu' soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica. I comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. La suddetta detrazione si applica agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) o dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalita' degli IACP, istituiti in attuazione dell'articolo 93 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616»."

Dal 2014 non è più riconosciuta ai fini IMU la detrazione di Euro 50,00 per i figli di età inferiore a 26 anni come previsto dal DL 201/2011.

Alle abitazioni principali soggette a IMU, e alle relative pertinenze, è applicata l'aliquota ridotta dello 0,4%.

I comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la suddetta aliquota sino a 0,2 punti percentuali.

Per poter godere dell'aliquota ridotta e delle detrazioni è indispensabile che:

1. il contribuente e il suo nucleo familiare abbiano dimora abituale e residenza anagrafica presso l'abitazione principale;
2. deve trattarsi di un'unica unità catastale, infatti in presenza di due o più unità (più di un subalterno) se pur attigue la principale può essere solo una;
3. 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.