

Acquisto e godimento dell'abitazione familiare tra norme di favore e imposizione patrimoniale*

*di Alessandro Turchi**

Professore associato di Diritto tributario

Università di Modena e Reggio Emilia

ABSTRACT

The article examines the tax treatment of the purchase and enjoyment of the family home, highlighting the twofold attitude in this matter by the legislature. On the one hand, the decision to facilitate in different respects the taxpayers and promote, in this way, the formation of the family; on the other, to consider the family home as investment good with economic value that justifies taxation. The solutions adopted seem to be consistent, even though present some critical aspects.

SINTESI

L'articolo esamina il regime fiscale dell'acquisto e del godimento dell'abitazione familiare, mettendo in evidenza il duplice atteggiamento assunto in materia dal legislatore. Da un lato, la scelta di agevolare sotto diversi profili i contribuenti interessati e promuovere, anche in questo modo, la formazione della famiglia; dall'altro, quella di considerare l'abitazione come bene di investimento dotato di un valore economico che ne giustifica la tassazione. Le soluzioni adottate appaiono nel complesso coerenti, pur presentando alcuni aspetti critici.

SOMMARIO: 1. Premessa – 2. La detrazione degli interessi sui mutui contratti per l'acquisto e la costruzione dell'abitazione principale. La specialità del regime riservato ai coniugi cointestatari del mutuo – 3. Le agevolazioni 'prima casa' concesse in materia di imposte sui trasferimenti. La centralità riconosciuta in giurisprudenza alle esigenze abitative della famiglia – 4. Il godimento dell'abitazione familiare. La tripartizione normativa delle fattispecie agevolate e la polisemanticità del concetto di abitazione principale – 4.1. La deduzione dal reddito complessivo riconosciuta ai possessori dell'abitazione principale – 4.2. La penalizzazione prevista per le seconde case non locate – 4.3. – La detrazione dall'Irpef concessa ai conduttori dell'immobile – 4.4. Il possesso dell'abitazione principale nel siste

*Professore Associato di Diritto Tributario, Università di Modena e Reggio Emilia

ma dell'Ici e dell'Imu. Ipotesi di cumulo dei relativi benefici con quelli previsti in materia reddituale – 4.5. La destinazione familiare della casa di abitazione nel passaggio dall'Imu alla Tasi

1. Premessa

La legge tributaria agevola in vario modo l'acquisto e il godimento degli immobili destinati ad abitazione del contribuente e della sua famiglia¹. Diversi sono i tributi interessati, e differenti le misure di favore adottate: deduzioni dal reddito, detrazioni dall'imposta, riduzioni di aliquota ed esclusioni dalla base imponibile. Diversi anche – lo si vedrà meglio – i concetti di abitazione principale e di 'prima casa' ai quali il legislatore fa riferimento, considerando a volte il dato fattuale della dimora nell'immobile, altre volte anche quello (formale) della residenza anagrafica. Non esiste in questo settore una specifica disciplina di favore per la famiglia, dal momento che i benefici *de quibus* sono riservati al «contribuente»: ma, in alcune situazioni, proprio l'esistenza di familiari (anche non fiscalmente a carico) giustifica il riconoscimento delle agevolazioni. Così avviene quando l'immobile è considerato abitazione principale ai fini Irpef in quanto adibito a dimora abituale dei soli familiari del contribuente, e quando le agevolazioni per l'acquisto della prima casa vengono riconosciute a chi possiede altro fabbricato idoneo a soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare.

I regimi impositivi che ci si appresta ad analizzare rispondono a logiche non del tutto armonizzabili fra loro, e cercano di mediare tra le contrapposte

¹ Il presente articolo riproduce parte del secondo capitolo della monografia pubblicata dall'autore su *La famiglia nell'ordinamento tributario – Parte seconda. Tra favore e limiti del sistema*, Giappichelli, Torino, 2015.

esigenze che sorgono quando si tratta di definire lo *status* fiscale della casa di abitazione. Da un lato, la necessità di considerare l'immobile quale bene di investimento dotato di un valore economico che ne giustifica la tassazione; dall'altro, l'esigenza di non penalizzare l'utilizzo abitativo dell'immobile stesso, che soddisfa bisogni essenziali del contribuente e della famiglia. Le disposizioni introdotte in materia rappresentano un buon compromesso in tal senso e, pur presentando alcuni profili di criticità, permettono di adeguare la valutazione della capacità contributiva dei soggetti interessati – e, di conseguenza, il carico del prelievo – alla loro situazione personale e familiare.

Sul piano costituzionale, non par dubbia la legittimità di forme di imposizione gravanti sulla casa di abitazione. Il possesso dell'abitazione può essere assunto a ragionevole indice di capacità contributiva e giustificare un prelievo patrimoniale correlato anche al criterio del beneficio, ossia ai vantaggi che i contribuenti (i proprietari innanzitutto, ma non solo loro) traggono dalla fruizione dei servizi pubblici erogati sul territorio. E' vero che la specialità dell'imposizione patrimoniale immobiliare ha suscitato motivate riserve in dottrina, così come il richiamo allo stesso criterio del beneficio²; ma l'orientamento della Corte costituzionale – che ritiene «non manifestamente irrazionale presumere che i fabbricati ricevano, più di ogni altra fonte di reddito, particolari benefici dai servizi e dalle attività gestionali» dell'ente pubblico³ – può essere condiviso, se si pensa che i servizi pubblici giovano sia ai proprietari, che vedono valorizzati gli immobili, sia ai detentori, che

² Così, di recente, G. MARINI, *Ricchezza immobiliare e imposizione patrimoniale*, in *Corr. trib.*, 2013, 2973 s., che critica il ricorso al principio del beneficio, perché tale da fondare «una nozione di capacità contributiva del tutto indeterminata e inadatta a fungere da criterio valutativo di costituzionalità per l'assenza di qualsiasi possibilità di controllo della misura del godimento dei pubblici servizi», e anche perché, al giorno d'oggi, la proprietà immobiliare non denoterebbe un'attitudine al concorso maggiore di quella espressa dalla proprietà mobiliare.

³ Corte cost., 23 maggio 1985, n. 159, in *Giur. it.*, 1986, I, 1, 1613, con riguardo alla sovrainposta comunale sui fabbricati.

fruiscono direttamente di tali servizi⁴.

Ciò non toglie ovviamente che l'obiettivo – pur costituzionalmente garantito – di proteggere la famiglia e promuoverne lo sviluppo tramite «provvidenze fiscali» (come stabilisce l'art. 31 Cost.) possa essere perseguito anche con norme tributarie esonerative o agevolative, che facilitino l'acquisto dell'abitazione e ne rendano poco gravoso il possesso⁵. E' quindi conforme a Costituzione, e auspicabile in chiave di politica fiscale, un sistema che adotti soluzioni intermedie, in grado di contemperare gli interessi connessi alla tassazione della ricchezza immobiliare con l'attenzione dovuta alle situazioni personali e familiari dei contribuenti.

In questo contesto, equilibrata risultava la disciplina originaria dell'Ici, che assoggettava ad imposta anche le abitazioni principali, concedendo però marcati benefici ai possessori. La soppressione del tributo sulle abitazioni principali, avvenuta a partire dal 2009 e ribadita dopo l'introduzione dell'Imu, ha incrinato la coerenza del sistema a danno dei proprietari di altre tipologie di immobili (fra cui le seconde case e gli immobili strumentali all'esercizio

⁴ Lo sottolinea L. SALVINI, *L'Imu nel quadro del sistema fiscale*, in *Rass. trib.*, 2012, 691, ricordando come anche Corte cost. 22 aprile 1997, n. 111, in *Rass. trib.*, 1998, 492, avesse dato rilievo al principio del beneficio per giustificare sul piano costituzionale la tassazione del patrimonio immobiliare.

⁵ Del tutto condivisibili, quindi, le affermazioni di G. MARINI, *op. cit.*, 2975, secondo cui la casa di abitazione «è un bene protetto a livello costituzionale» e assume «una connotazione di tutela (non soltanto 'negativa') che supera la dimensione strettamente proprietaria o patrimoniale, verso una protezione 'positiva' e dinamica riservata ai valori primari che attengono alla persona e al suo sviluppo come individuo e nelle formazioni sociali, prima fra tutte quella familiare». Tra le provvidenze fiscali richiamate dall'art. 31 Cost. dovrebbero ricomprendersi «quelle relative all'abitazione, essendo fin troppo noto – e trovando conferma in studi empirici – che uno dei principali ostacoli alla formazione della famiglia è rappresentato proprio dalla mancanza di disponibilità di un'abitazione» (p. 2976). Lo stesso Autore ricorda che anche la Corte di Strasburgo si è pronunciata al riguardo, considerando necessaria la ricerca, da parte dei legislatori nazionali, di un giusto equilibrio tra le esigenze finanziarie della collettività e la tutela dei diritti fondamentali dell'individuo (compreso il diritto di proprietà) e censurando prelievi così elevati da generare situazioni di difficoltà esistenziale per i contribuenti (Corte europea dei diritti dell'uomo, 14 maggio 2013, C 66529/11 – *N.K.M. c. Ungheria*, in *Giorn. dir. amm.*, 2013, 1212).

dell'impresa). Coerenza solo in parte recuperata dalla previsione di un secondo tributo locale (la Tasi) che grava in linea di principio anche sulle abitazioni principali, ma lascia ai Comuni la possibilità di ridurre o azzerare il prelievo.

Permangono, come accennato, profili di criticità nella disciplina vigente. Ad esempio, la deducibilità della rendita catastale di tutte le abitazioni principali dal reddito complessivo dei proprietari comporta effetti di iniquità verticale, perché equipara contribuenti che si trovano in situazioni anche molto diverse fra loro, a motivo della diversa tipologia, ubicazione e implicita redditività degli immobili. Sarebbe forse più equo differenziare sotto questo profilo il trattamento fiscale, e modulare la deduzione in termini inversamente proporzionali al valore del fabbricato. Discorso analogo per la detrazione degli interessi passivi sostenuti in relazione ai mutui ipotecari conclusi per l'acquisto o la costruzione dell'immobile.

Quanto alla tassazione patrimoniale, aspetti problematici emergono – lo si vedrà *infra* – in ordine alla disciplina della Tasi. Il concetto di abitazione principale assunto dalla legge non appare sempre chiaro; mentre, a livello sistematico, la previsione di detrazioni paramtrate alla situazione familiare del contribuente (convivenza con figli di età non superiore a 26 anni) risulta incoerente con la natura reale del tributo, e rivela il perdurare della commistione tra profilo reddituale e patrimoniale del prelievo che ha caratterizzato la recente evoluzione della normativa sulla tassazione degli immobili non locati e – in ispecie – il passaggio dall'Irpef all'Imu (prima) e alla Tasi (poi)⁶.

⁶ Si veda in tema, con riferimento al sistema antecedente all'introduzione della Tasi, C. CORRADO OLIVA, *Evoluzione e combinazione di imposizione reddituale e patrimoniale sugli immobili. Alcune osservazioni su loro coerenza e legittimità costituzionale*, in *Dir. e prat. trib.*, 2013, I, 691.

2. La detrazione degli interessi sui mutui contratti per l'acquisto e la costruzione dell'abitazione principale. La specialità del regime riservato ai coniugi cointestatari del mutuo

Le prime fattispecie da esaminare sono quelle regolate dall'art. 15, comma 1, lett. *b*), e comma 1-*ter*, T.U, riguardanti – lo si è accennato nel precedente capitolo – due delle tipologie di oneri che il contribuente sostiene nell'interesse proprio, ma che hanno (o possono avere) diretta attinenza alle sue esigenze familiari. Si tratta degli interessi passivi e degli oneri accessori pagati in relazione a mutui ipotecari contratti per l'acquisto o la costruzione dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale, per importi annui rispettivamente non superiori a € 4.000 e a € 2.582,28. Come in altre ipotesi, la legge concede una detrazione dall'Irpef pari al 19% degli oneri sostenuti, condizionata alla sussistenza di determinati requisiti, che sono mutati nel tempo e interessano in certi casi anche la situazione familiare del contribuente.

In origine, il beneficio fiscale consisteva nella deducibilità dal reddito complessivo, entro limiti prestabiliti, degli interessi pagati «in dipendenza di mutui garantiti da ipoteca su immobili»⁷. La disciplina era più benevola di quella attuale, non tanto per il fatto di prevedere la deduzione (anziché la detrazione) dell'onere, quanto per la mancanza di qualsiasi riferimento allo scopo dell'operazione e, dunque, alla necessità che il mutuo fosse finalizzato all'acquisto dell'abitazione principale. Il riferimento all'abitazione principale comparve nel 1994, quando la deduzione dal reddito fu trasformata in detrazione d'imposta e circoscritta appunto agli interessi pagati «per l'acquisto dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale», intendendosi per

⁷ Art. 10, comma 1, lett. *c*), D.R. 29 settembre 1973, n. 597, e art. 10, comma 1, lett. *d*), D.R. 22 dicembre 1986, n. 917. Dalle iniziali £. 3.000.000, l'importo deducibile aumentò sino a £. 7.000.000.

tale quella in cui «il contribuente dimora abitualmente»⁸: concetto assai rigoroso, che espungeva dall'ambito applicativo dell'agevolazione gli immobili destinati a dimora dei familiari. Il concetto attuale di abitazione principale («quella nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente») è stato introdotto nel 2000, in occasione dell'ultimo significativo riassetto del regime *de quo*⁹.

Tre anni prima, la detrazione era stata estesa agli interessi passivi pagati per la costruzione dell'immobile¹⁰. Il regolamento attuativo della relativa disciplina riprendeva il concetto di abitazione principale stabilito dalla normativa primaria all'epoca in vigore, ignorando anch'esso i familiari del contribuente¹¹. Il regolamento, ancora vigente, non è mai stato modificato sul punto: emerge pertanto un'incongruenza del sistema, che l'Agenzia delle entrate supera in via interpretativa¹².

La novella del 2000 ha dato rilievo anche sotto altro profilo ai rapporti familiari del contribuente che beneficia della detrazione. E' stato previsto infatti – e si avrà modo di tornare sul punto – che, in caso di mutuo cointestato

⁸ Art. 13-*bis*, comma 1, lett. *b*), D.R. 22 dicembre 1986, n. 917, inserito dall'art. 3, comma 1, lett. *e*), D.L. 31 maggio 1994, n. 330, convertito con modificazioni in L. 27 luglio 1994, n. 473, a decorrere dal periodo d'imposta in corso alla data dell'8 dicembre 1993.

⁹ Art. 13-*bis*, comma 1, lett. *b*), D.R. 22 dicembre 1986, n. 917, modificato dall'art. 2, comma 1, lett. *f*), L. 23 dicembre 2000, n. 388, a decorrere dal periodo d'imposta 2001. La prova del fatto che il mutuo è stato stipulato per l'acquisto dell'abitazione principale «può risultare dal contratto di mutuo, dal contratto di acquisto dell'immobile, da altra documentazione rilasciata dalla banca su apposita richiesta del contribuente» (circolare dell'Agenzia delle entrate n. 15/E del 20 aprile 2005, in *Boll. trib.*, 2005, 612), e anche da una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (risoluzioni n. 147/E del 22 dicembre 2006, *ivi*, 2007, 446, e n. 117/E del 29 aprile 2009, in *def.finanze.it*).

¹⁰ Comma 1-*ter* dell'art. 13-*bis*, D.R. 22 dicembre 1986, n. 917, inserito, a decorrere dal 1° gennaio 1998, dall'art. 3, comma 1, L. 27 dicembre 1997, n. 449.

¹¹ Art. 1, comma 1, D.M. 30 luglio 1999, n. 311.

¹² Anche in questo caso, infatti, le istruzioni alla compilazione della dichiarazione dei redditi identificano l'abitazione principale nell'unità immobiliare «nella quale il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente», e specificano – come già avviene con riguardo all'ipotesi dell'acquisto dell'immobile – che la dimora abituale può risultare dai registri anagrafici o da autocertificazione resa ai sensi del D.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

ai coniugi, «ciascuno di essi può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi», mentre, in caso di coniuge fiscalmente a carico dell'altro, «la detrazione spetta a quest'ultimo per entrambe le quote». La norma riveste particolare importanza sul piano sistematico perché, nel riservare ai coniugi una disciplina espressamente ancorata al criterio (formale) dell'intestazione del mutuo, autorizza a ritenere *a contrario* che, nelle altre fattispecie, la detrazione possa spettare sulla base di un criterio diverso (sostanziale), che prescinde dalla titolarità del contratto e valorizza piuttosto il pagamento degli interessi passivi.

La riforma fiscale del 2003 ha mutato la numerazione ma non il contenuto della disposizione in esame. L'art. 13-*bis*, D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 è diventato art. 15 T.U. Alcune modifiche sono state apportate al regime delle detrazioni degli interessi passivi, ma nessuna riguarda la sfera familiare del contribuente¹³.

Per cercare di comprendere come l'appartenenza a una famiglia incida oggi sulla spettanza delle detrazioni *de quibus*, va innanzitutto ribadito che esse competono solo al contribuente che sostenga l'onere nell'interesse proprio: la fattispecie non rientra invero tra quelle contemplate dall'art. 15, comma 2, T.U., che riconoscono in detrazione determinate spese anche se sostenute nell'interesse dei familiari fiscalmente a carico. Nel caso degli interessi passivi su mutui ipotecari, sostenere la spesa nell'interesse proprio (risultare cioè «contribuente») significa essere beneficiario degli effetti del mutuo, e dunque divenire proprietario (pieno o nudo) dell'unità immobiliare acquistata o costruita. Non beneficia del mutuo l'usufruttuario, né chi contrae nell'interesse di altro soggetto (familiare o meno), acquirente dell'immobile: nessuno dei due

¹³ Si ricorda soltanto che, a decorrere dal 1° gennaio 2008, l'importo degli interessi passivi pagati in relazione a mutui ipotecari conclusi per l'acquisto dell'abitazione principale, su cui calcolare la detrazione d'imposta, è stato elevato a € 4.000, con conseguente detraibilità massima di € 760 (art. 1, comma 202, L. 24 dicembre 2007, n. 244).

è «contribuente» ai fini dell'art. 15, comma 1, lett. *b*), T.U., né può detrarre gli interessi eventualmente pagati¹⁴.

Questa regola si riflette sull'assetto dei rapporti patrimoniali tra familiari, perché disincentiva la stipula di mutui ipotecari finalizzati all'acquisto o alla costruzione di unità immobiliari da parte di soggetti diversi da colui che sostiene l'onere (*id est*, effettua il pagamento) degli interessi passivi. Il padre è disincentivato a concludere un mutuo (e a pagare interessi) per l'acquisto dell'abitazione principale del figlio, perché non può fruire della detrazione; e lo stesso vale per il marito che intenda finanziare l'acquisto della moglie, dal momento che la detraibilità *pro quota* degli interessi passivi, prevista per il caso del mutuo cointestato ai coniugi, presuppone pur sempre che entrambi i coniugi siano «contribuenti», cioè acquirenti dell'immobile. In sostanza – e a differenza di quanto avviene nelle ipotesi in cui gli artt. 10 e 15 T.U. ammettono in deduzione o in detrazione anche le spese sostenute nell'interesse dei familiari – la destinazione familiare dell'onere non permette di considerare «contribuente» (beneficiario della detrazione) chi paga il mutuo nell'interesse altrui¹⁵.

Le relazioni familiari incidono per altri versi sulla struttura della fattispecie agevolativa.

¹⁴ In caso di mutuo intestato interamente al padre e stipulato per l'acquisto della nuda proprietà di un immobile concesso in usufrutto al figlio, il padre può fruire della detrazione in relazione a tutti gli interessi pagati, rapportati all'intero valore dell'immobile. Invece, la detrazione non compete all'usufruttuario, che non acquista l'unità immobiliare (cfr. in termini la circolare ministeriale n. 108/E del 3 maggio 1996, in *Boll. trib.*, 1996, 814).

¹⁵ Il punto è stato criticamente evidenziato da L. CARPENTIERI, *Oneri deducibili e familiari a carico: il caso dei mutui cointestati*, in *Riv. dir. trib.*, 1991, I, 98 s.: «gli interessi passivi su mutuo ipotecario stipulato per l'acquisto della casa di abitazione della famiglia, qualificandosi come spese 'necessitate' e non comprimibili (al pari di quelle mediche o di quelle per istruzione), dovrebbero più correttamente essere ricompresi dal legislatore nell'ambito degli oneri deducibili anche se sostenuti nell'interesse di familiari a carico. L'obiettivo della proprietà dell'abitazione dovrebbe infatti essere incentivato anche attraverso un'adeguata politica fiscale».

In primo luogo, il vincolo familiare rileva per individuare l'abitazione principale il cui acquisto o la cui costruzione la legge intende agevolare. L'abitazione principale coincide infatti con la dimora abituale del contribuente o dei suoi familiari, sicché la detrazione compete anche al proprietario che conceda in uso l'immobile al coniuge, al figlio o al genero¹⁶. La regola corrisponde a quella stabilita dagli artt. 10, comma 3-*bis*, e 16 T.U. con riguardo ad altre agevolazioni connesse al possesso dell'abitazione principale, su cui ci si soffermerà nel prosieguo del capitolo.

Nei rapporti fra coniugi, il vincolo familiare condiziona anche sotto altro profilo il regime dell'agevolazione fiscale perché modifica, rispetto all'ipotesi generale, il concetto di sostenimento dell'onere assunto dall'art. 15 T.U. La norma ammette in detrazione dall'imposta lorda quote di oneri «sostenuti» dal contribuente: ma, proprio con riguardo al caso degli interessi passivi dovuti dai coniugi su mutui ipotecari, detta una regola speciale, che non risulta estesa alle altre fattispecie agevolate. Come segnalato, infatti, a partire dal 2001 si prevede che, se il mutuo è intestato a entrambi i coniugi, ciascuno può fruire della detrazione unicamente per la propria quota di interessi, e che, se un coniuge è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta per intero al secondo¹⁷.

¹⁶ Le istruzioni alla compilazione della dichiarazione dei redditi precisano che anche il coniuge separato rientra tra i familiari finché non intervenga l'annotazione della sentenza di divorzio. In caso di divorzio, al coniuge che ha trasferito altrove la dimora abituale spetta comunque il beneficio della detrazione per la quota di competenza, se presso l'immobile acquistato con il mutuo dimorano abitualmente i familiari. L'Agenzia delle entrate ha chiarito che l'abitazione principale non coincide con la residenza ma con la dimora abituale, sicché il contribuente può provare di dimorare in un immobile diverso da quello di residenza anagrafica (circolare n. 15/E del 20 aprile 2005, già citata). Come si vedrà, entrambi i requisiti della residenza anagrafica e della dimora abituale sono stati, e sono, invece richiesti ai fini dell'esenzione dall'Imu e delle agevolazioni riconosciute in materia di Tasi con riguardo all'abitazione principale.

¹⁷ A parere dell'Agenzia delle entrate, la possibilità per il coniuge di detrarre la quota di interessi passivi di pertinenza dell'altro coniuge fiscalmente a carico riguarda soltanto i mutui contratti per l'acquisto dell'abitazione, non anche quelli stipulati per la sua costruzione o ristrutturazione (circolare n. 11/E del 21 maggio 2014, in *Boll. trib.*, 2014, 769).

Prima che questa regola fosse introdotta, non era chiaro se l'onere dovesse ritenersi «sostenuto» dal contraente mutuatario o da chi, pur senza essere mutuatario, avesse pagato gli interessi passivi. Il problema emerse dopo l'abolizione del cumulo dei redditi familiari – posto che, in vigore del cumulo, la deduzione spettava al contribuente anche per gli oneri sostenuti da (o riferibili a) soggetti i cui redditi fossero a lui imputati – e trovò soluzioni discordanti.

Con riferimento all'art. 10, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 597, nel testo sostituito dall'art. 5, L. 13 aprile 1977, n. 144, la tesi più rigorosa era stata prospettata dal Ministero delle finanze e dalla Corte costituzionale, dovendo l'onere essere dedotto in base «all'imputazione giuridica quale risulta dal titolo che costituisce, esso solo, il presupposto di deducibilità», e quindi «dal reddito del contribuente che lo sostiene, e cioè ... dal reddito del mutuatario giuridicamente tenuto al pagamento dei relativi interessi»¹⁸; e venne poi ripresa dalla Commissione tributaria centrale, secondo cui, nel parlare di «oneri sostenuti», il legislatore non avrebbe «voluto certo indicare il coniuge che ha materialmente effettuato il pagamento, ovvero quello che ha procurato la somma occorrente per il pagamento, essendo invece logico ritenere che si sia voluta indicare quella persona fisica che, per contratto, era obbligata a pagare gli interessi sul mutuo che aveva stipulato»¹⁹. Anche la Corte di

¹⁸ Così, rispettivamente, la risoluzione ministeriale n. 8/208 del 18 marzo 1982, in *def.finanze.it*, e Corte cost., 24 marzo 1983, n. 76, in *Giur. it.*, 1983, I, 1, 1766. La risoluzione affermava che, così interpretato, l'art. 10, D.R. 29 settembre 1973, n. 597 avrebbe rispettato «il necessario adeguamento della disciplina fiscale degli oneri deducibili ai nuovi principi sull'autonomia tributaria dei coniugi, conseguente alla nota dichiarazione di incostituzionalità del cumulo dei redditi dei coniugi, da cui discende la totale separazione delle posizioni reddituali degli stessi». Nello stesso senso si era espressa la nota n. 8/1142 del 29 luglio 1980, in *Boll. trib.*, 1980, 1568.

¹⁹ Così, *ex multis*, Comm. trib. centr., 3 marzo 1989, n. 1626, in *Giur. im.*, 1990, 65; Id., 18 aprile 1991, n. 2996, in *Riv. dir. trib.*, 1991, II, 602; Id., 12 luglio 1993, n. 2296, in *Fisco*, 1993, 11101 («nel caso di mutuo ipotecario intestato a entrambi i coniugi, di cui uno titolare della nuda proprietà e l'altro dell'usufrutto, l'Ufficio deve attenersi alla norma tributaria che fa riferimento all'intestatario della partita bancaria; ed essendo intestatari di questa entrambi i coniugi, la deduzione spetta

cassazione ritenne che il familiare cointestatario del mutuo non avrebbe potuto detrarre una quota di interessi passivi maggiore di quella a suo carico in base al titolo, «ancorché abbia di fatto provveduto al pagamento integrale»²⁰.

Ne derivava che, in tutte le ipotesi di acquisto immobiliare in comproprietà con mutuo cointestato, ciascun comproprietario (e mutuatario) poteva dedurre la propria quota di interessi, anche se pagata da altri. Era dunque favorito chi non pagava interessi, e penalizzato chi pagava interessi per quote di proprietà altrui. La regola era forse giustificabile considerando che il *solvens* era legittimato ad agire in via di rivalsa nei confronti degli altri mutuatari, mentre la legge ammetteva in deduzione i soli oneri rimasti effettivamente a carico (e dunque, nella specie, la sola quota di interessi di spettanza di chi avesse pagato per intero).

Altre sentenze adottarono una posizione meno formalistica e riconobbero la deduzione integrale al soggetto che, a prescindere dall'intestazione del mutuo e della documentazione giustificativa, avesse materialmente pagato gli interessi passivi. Il marito avrebbe perciò potuto dedurre tutti gli interessi pagati, compresi quelli di spettanza della moglie cointestataria dell'immobile e del mutuo, «in quanto esiste l'obbligo giuridico della corresponsione ed il suo adempimento incide sulla situazione personale nello stesso modo in cui vi incide il pagamento del debito individuale»²¹. Anche la Commissione tributaria centrale si espresse in questo senso, riconoscendo

nella misura del 50% a persona; la circostanza che uno solo di essi abbia dichiarato redditi è ininfluenza, per cui nel caso la deduzione spetta solo al dichiarante nella misura del 50%»); Id., 3 novembre 1995, n. 3576, in *Fisco*, 1996, 3431; Id., 10 ottobre 1996, n. 4995, in *www.leggiditalia.it* («gli interessi passivi sui mutui ipotecari sono deducibili – ora detraibili – dal reddito del soggetto che li ha sostenuti, per tale intendendosi il soggetto intestatario dello stesso, essendo del tutto ininfluenza ogni altra considerazione sulla proprietà dell'immobile cui il mutuo si riferisce»).

²⁰ Cass., 18 agosto 1997, n. 7669, in *Giust. civ.*, 1998, I, 1106.

²¹ Comm. trib. II grado di Catania, 15 marzo 1983, in *Boll. trib.*, 1983, 1644. Conforme Comm. trib. I grado di Udine, 9 settembre 1992, in *Fisco*, 1993, 2884.

che «se il genitore sopporta l'onere degli interessi passivi per sé e per i figli che è tenuto a mantenere, la sua capacità contributiva effettiva risulta sostanzialmente ridimensionata dai suddetti oneri deducibili», e che, «se non si tenesse conto di tale circostanza, il principio della capacità contributiva verrebbe sostanzialmente tradito ed assumerebbe un significato diverso a seconda della composizione del nucleo familiare e della formale imputazione ad esso di uno o più redditi»²². Ne risultavano favoriti i nuclei familiari monoreddito, per i quali sarebbe rimasta altrimenti indeducibile la quota di interessi a carico del soggetto (di regola, la moglie) intestatario del mutuo ma privo di redditi propri.

Come detto, la prima soluzione è stata adottata *expressis verbis* per i mutui cointestati ai coniugi che non siano fiscalmente a carico l'uno dell'altra. Il legislatore ha introdotto infatti un criterio di tipo formale, che dà esclusivo rilievo all'intestazione del mutuo e determina effetti diversi a seconda dei casi.

Se il mutuo è cointestato a coniugi coacquirenti dell'unità immobiliare, la detrazione spetta a ciascuno *pro quota*, e va determinata considerando sia le quote di comproprietà che quelle di titolarità del mutuo. Se le quote sono uguali non sorgono particolari problemi; negli altri casi, ciascun coniuge potrà detrarre solo in proporzione alla minore tra le quote di proprietà e di titolarità del mutuo, dal momento che la «propria quota di interessi» ammessa in detrazione dall'art. 15, comma 1, lett. b), T.U. va rapportata non solo al mutuo ma anche alla proprietà dell'immobile. Se i coniugi acquistano quote indivise di proprietà del 50% ma il marito è obbligato a restituire il 70% del mutuo, la moglie può fruire della detrazione per il 30% degli interessi dovuti («propria

²² Comm. trib. centr., 16 marzo 1996, n. 1127, in *Riv. dir. trib.*, 1996, II, 976. Si vedano anche Id., 12 dicembre 1992, n. 3458, in *Corr. trib.*, 1992, 3266 (che, in un'ipotesi inversa alla precedente, in cui il mutuo era intestato a un solo coniuge in regime di comunione legale, ma pagato da entrambi, riconobbe a entrambi i coniugi la deduzione *pro quota* degli interessi passivi), e Id., 13 settembre 1995, n. 3068, in *Giur. im*, 1995, 797.

quota»), mentre il marito può fruirne solo per il 50% (quota dovuta nell'interesse proprio). Discorso analogo nel caso in cui il mutuo sia cointestato al 50% ma la proprietà venga acquistata dai coniugi per quote disuguali. Si determina in sostanza una parziale perdita del beneficio fiscale in tutte le ipotesi di coacquisto o di cointestazione del mutuo per quote diverse dal 50%.

Effetti deteriori si verificano quando, pur essendo il mutuo cointestato, l'acquisto è compiuto da uno solo dei coniugi, oppure quando i coniugi acquistano insieme l'immobile, ma uno solo di loro risulta mutuatario. Infatti, il coniuge mutuatario ma non acquirente non può detrarre perché non è «contribuente», mentre il coniuge acquirente (o coacquirente) può detrarre solo la «propria quota di interessi» risultante dal mutuo²³.

Va peraltro osservato che, in determinate situazioni, l'Agenzia delle entrate riconosce al coniuge la detrazione a prescindere dalla titolarità del mutuo o dalla proprietà dell'immobile.

In un caso in cui i coniugi si erano separati dopo aver stipulato insieme il mutuo e acquistato in comproprietà l'abitazione principale, e il marito aveva trasferito la propria quota alla moglie, che si era accollata per intero il mutuo senza modificarne la cointestazione, è stata riconosciuta alla moglie l'intera detrazione degli interessi passivi, a condizione che l'accollo venisse formalizzato in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata e le quietanze di pagamento fossero integrate dall'attestazione che l'onere era

²³ L'Agenzia delle entrate ritiene che – in ragione del carattere unitario dell'operazione di estinzione e accensione di nuovo mutuo – il coniuge, il quale, a seguito della rinegoziazione del mutuo originariamente stipulato da entrambi i coniugi per l'acquisto in comproprietà dell'abitazione principale, diventi unico titolare del contratto, possa fruire della detrazione anche in relazione alla quota di interessi passivi originariamente riferibile all'altro coniuge (risoluzione n. 57/E del 21 febbraio 2008, in *def. finanze.it*). Si ammette anche l'ipotesi speculare, ossia la detraibilità, da parte di entrambi i coniugi divenuti cointestatari del mutuo originariamente concluso da uno solo di loro per l'acquisto in comproprietà dell'abitazione principale e poi rinegoziato, delle relative quote di interessi passivi, con la precisazione che, se uno dei coniugi è fiscalmente a carico dell'altro, la detrazione spetta al secondo anche per la quota di competenza del primo (circolare n. 21/E del 23 aprile 2010, in *Boll. trib.*, 2010, 691).

stato sostenuto (*id est*, pagato) dalla moglie anche per la quota riferita al marito. Analogo principio è stato affermato con riguardo a un caso in cui il marito separato aveva ottenuto l'attribuzione dell'immobile già di proprietà della moglie, unica intestataria del mutuo, e aveva pagato i relativi interessi passivi²⁴. In entrambe le ipotesi l'Agenzia ha svalutato il criterio formale dell'intestazione del mutuo e dato prevalenza alla sostanza delle cose, ossia alla titolarità dell'abitazione, oltre che dell'obbligazione di pagamento degli interessi passivi, in capo a uno solo dei coniugi.

In una precedente occasione, la detrazione era stata attribuita per intero al coniuge unico mutuatario, in relazione all'acquisto dell'abitazione principale avvenuto in comproprietà con l'altro coniuge²⁵. La soluzione non può dirsi corretta in punto di diritto, perché, a rigore, la comproprietà dell'immobile impedisce di ritenere che l'onere venga interamente sostenuto dal mutuatario nell'interesse proprio, e dovrebbe impedire anche l'integrale detrazione degli interessi da parte sua.

Tornando alla norma in esame, può osservarsi che la scelta di riconoscere la detrazione ai coniugi solo se intestatari del mutuo semplifica l'operato degli uffici finanziari perché evita la necessità di accertare il dato fattuale del pagamento degli interessi passivi, ma pregiudica in certi casi i coniugi stessi, e anche per questo va considerata derogatoria rispetto al generale criterio che identifica gli oneri «sostenuti» con quelli pagati dal contribuente. Il criterio generale si riepande nelle altre situazioni, comprese quelle che attengono a rapporti patrimoniali tra parenti o affini. Ferma restando quindi l'indetraibilità degli interessi passivi pagati per acquistare immobili dei familiari, va affermato che, quando l'onere è sostenuto dal contribuente nell'interesse proprio, ciò che rileva ai fini della detrazione è il

²⁴ Circolare n. 20/E del 13 maggio 2011, in *Boll. trib.*, 2011, 783

²⁵ Circolare n. 17/E del 18 maggio 2006, in *Boll. trib.*, 2008, 855.

fatto del pagamento e non l'intestazione del mutuo. Il «contribuente» legittimato a detrarre è chi acquista l'immobile e paga gli interessi passivi, anche se non intestatario del mutuo: ma l'Agenzia delle entrate afferma che «la detrazione d'imposta spetta agli acquirenti che siano contestualmente contraenti del mutuo ipotecario»²⁶.

Ove si ritenga però – come sembra preferibile – che il criterio del pagamento prevalga su quello della titolarità del contratto, la detrazione dovrebbe essere riconosciuta a prescindere dall'intestazione del mutuo, distinguendo a seconda del fatto che il contribuente, che paga gli interessi passivi, acquisti la proprietà dell'abitazione per intero o *pro quota*. Nel primo caso la detrazione spetterebbe con riguardo all'intero ammontare degli interessi, entro il limite previsto dalla legge; nel secondo, con riguardo all'importo degli interessi rapportato alla quota di proprietà acquistata.

In questa prospettiva, emergono evidenti differenze di trattamento fra i coniugi e gli altri familiari.

Per riprendere gli esempi fatti sopra, se Tizio acquista l'abitazione principale al 50% con la moglie (non fiscalmente a carico) ed è intestatario al 30% del mutuo che paga però per metà, la detrazione gli spetta solo per il 30% degli interessi passivi; ma se l'immobile è acquistato insieme al figlio, l'importo detraibile sale al 50%. Se il mutuo è intestato soltanto alla moglie, Tizio non può detrarre nulla; se è invece intestato al figlio, la detrazione è fruibile in base alla quota di proprietà acquistata e all'ammontare dei pagamenti effettuati. E si potrebbe continuare.

In chiave ricostruttiva, questa disarmonia lascia indubbiamente perplessi: la coerenza del sistema appare intaccata da una disciplina farraginosa e complessa, ispirata a esigenze antielusive non ben avvertibili,

²⁶ Come si legge nelle istruzioni alla compilazione della dichiarazioni dei redditi.

che distingue la posizione dei coniugi da quella degli altri contribuenti (familiari e non) senza che, in realtà, si avverta il bisogno di riservare ai primi un regime tributario *sui generis*.

3. Le agevolazioni 'prima casa' concesse in materia di imposte sui trasferimenti. La centralità riconosciuta in giurisprudenza alle esigenze abitative della famiglia

L'acquisto della casa di abitazione è agevolato anche sotto un secondo profilo, che concerne la riduzione delle imposte ordinariamente dovute sul trasferimento immobiliare. L'imposta di registro si applica infatti sulla 'prima casa' con aliquota del 2% (e, comunque, nell'importo minimo di € 1.000), mentre le imposte ipotecaria e catastale sono dovute nella misura fissa di € 50 e nulla è dovuto a titolo di bollo e tasse ipotecarie²⁷. La cessione di case di abitazione, ancorché non ultimate, è agevolata anche ai fini Iva, purché ne permanga l'originaria destinazione, in presenza delle condizioni di cui alla richiamata nota II-*bis*²⁸. Una disciplina di favore è prevista altresì in tema di imposta

²⁷ Le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa di abitazione sono state introdotte dall'art. 1, comma 6, L. 22 aprile 1982, n. 168, che ne condizionava la spettanza al fatto che non si trattasse di abitazioni di lusso e che l'acquirente dichiarasse nell'atto di trasferimento di non possedere altro fabbricato abitativo nel Comune di residenza o di svolgimento dell'attività prevalente, di adibire l'immobile acquistato a propria abitazione e di non aver già fruito delle agevolazioni stesse. La disciplina è mutata più volte, sino alla sistemazione datane dall'art. 16, comma 1, lett. b), D.L. 22 maggio 1993, n. 155, convertito con modificazioni in L. 19 luglio 1993, n. 243 (che ha aggiunto la nota II-*bis* all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegata al D.R. 26 aprile 1986, n. 131), e dall'art. 3, comma 131, L. 28 dicembre 1995, n. 549 (che ha sostituito la nota stessa). L'obbligo di adibire l'immobile ad abitazione principale dell'acquirente, previsto dal D.L. 22 maggio 1993, n. 155, è stato eliminato in sede di conversione del decreto, e non è più stato riproposto in seguito. Fino al 31 dicembre 2013, l'imposta di registro era dovuta con aliquota del 3%, le imposte ipotecaria e catastale in misura pari a € 168 ciascuna e le tasse di bollo e ipotecarie in misura pari a € 320. La disciplina attuale è stata introdotta a far data dal 1° gennaio 2014 dall'art. 10, commi 1 e 2, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, e dall'art. 26, D.L. 12 settembre 2013, n. 104, convertito con modificazioni in L. 8 novembre 2013, n. 128.

²⁸ La norma di riferimento è il n. 21 della tabella A, parte seconda, allegata al D.R. 26 ottobre 1972, n. 633 (sostituito dall'art. 16, comma 4, D.L. 22 maggio 1993, n. 155): si applicano allora l'Iva al 4% e le imposte di registro e ipocatastali in misura pari a € 200 ciascuna. Prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 21 novembre 2014, n. 175, si poneva un problema con riguardo

sostitutiva sui finanziamenti erogati a persone fisiche per l'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione della prima casa di abitazione: l'aliquota è ridotta infatti allo 0,25%, a condizione che la parte mutuataria dichiari sussistere le condizioni richieste per poter fruire dei benefici 'prima casa' in materia di registro²⁹.

La fattispecie non coincide con quella esaminata nel paragrafo precedente, e non è detto che i relativi benefici si cumulino fra loro. Mentre infatti l'art. 15, comma 1, lett. *b*), T.U. condiziona la detrazione degli interessi passivi alla destinazione dell'immobile a dimora abituale del contribuente o dei familiari, le agevolazioni *de quibus* sono riconosciute sulla base di requisiti che prescindono dall'effettivo utilizzo del bene, dal momento che la nota II-*bis* dà rilievo alla tipologia dell'immobile, alla sua ubicazione e alla mancata titolarità di altre unità abitative da parte dell'acquirente³⁰. Ciò nonostante, la Corte di

all'individuazione delle abitazioni interessate dall'agevolazione, dal momento che il tradizionale riferimento ai requisiti previsti dal D.M. del 2 agosto 1969 per le abitazioni non di lusso – abbandonato in materia di registro a favore del diverso criterio della classificazione catastale del fabbricato in categorie diverse da A/1, A/8 e A/9 – permaneva ai fini dell'Iva, sicché i presupposti dei benefici *de quibus* mutavano a seconda del tributo da applicare, e uno stesso fabbricato poteva risultare 'prima casa' ai fini dell'imposta di registro ma non dell'Iva, o viceversa: con buona pace della coerenza del sistema. In questo senso si era espressa l'Agenzia delle entrate con circolare n. 2/E del 21 febbraio 2014, in *Boll. trib.*, 2014, 367 (mentre, nel vigore del precedente sistema, la circolare n. 38/E del 12 agosto 2005, *ivi*, 2005, 1228, aveva confermato l'irrilevanza della classificazione catastale dell'immobile, dovendo comunque determinarsene la natura lussuosa in base ai parametri stabiliti dal D.M. del 2 agosto 1969); e anche la dottrina aveva evidenziato il disallineamento fra la disciplina delle due imposte (V. MASTROIACOVO, *Modifiche all'imposizione indiretta sui trasferimenti di immobili a titolo oneroso*, in *Corr. trib.*, 2014, 194). L'art. 33, D.Lgs. 21 novembre 2014, n. 175 ha risolto il problema modificando il n. 21 della tabella A, parte seconda, allegata al D.R. 26 ottobre 1972, n. 633, e stabilendo che l'aliquota Iva del 4% si applichi – in presenza delle altre condizioni richieste dalla legge – agli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali aventi ad oggetto case di abitazione classificate o classificabili nelle categorie catastali diverse da A/1, A/8 e A/9: anche ai fini Iva, l'agevolazione 'prima casa' viene dunque a dipendere dalla categoria catastale dell'immobile.

²⁹ Art. 18, D.R. 29 settembre 1973, n. 601.

³⁰ Più in particolare, essa richiede che il fabbricato sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto la propria residenza (o, se diverso, nel Comune in cui egli svolge la propria attività ovvero, se trasferito all'estero per ragioni di lavoro, in quello in cui ha sede o esercita l'attività il soggetto da cui dipende) e che lo stesso acquirente dichiari di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto,

cassazione riconduce anche le agevolazioni 'prima casa' fra le misure dirette a promuovere l'edilizia residenziale e a stimolare «l'investimento del risparmio nella proprietà dell'immobile stabilmente adibito a dimora della persona» (e, solo in via eventuale, del suo nucleo familiare)³¹.

Possono darsi pertanto abitazioni principali che non godono delle agevolazioni previste per la prima casa (come il fabbricato adibito a dimora abituale dal contribuente proprietario di altri immobili siti nello stesso Comune o acquistati fruendo dei benefici *de quibus*), e prime case che non sono abitazioni principali perché non adibite a dimora abituale del contribuente o dei familiari (si pensi all'appartamento locato a terzi o acquistato da un contribuente che lavora all'estero)³².

I benefici si perdono se l'immobile viene ceduto prima del decorso di 5 anni dall'acquisto, a meno che il contribuente non proceda, entro un anno dalla

uso e abitazione di altra casa di abitazione sita nel Comune in cui si trova l'immobile da acquistare, e di non essere titolare su tutto il territorio nazionale, neppure per quote o in regime di comunione legale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su immobili acquistati da lui o dal coniuge con altre agevolazioni 'prima casa'. A parere dell'Agenzia delle entrate, la «rilevanza sociale che riveste la casa di abitazione di proprietà» giustifica la scelta normativa di «agevolarne l'acquisto anche nell'ipotesi in cui il beneficiario stabilisca la residenza in un altro immobile, purché quest'ultimo sia ubicato nello stesso Comune dove si trova quello acquistato con l'agevolazione» (risoluzione n. 140/E del 10 aprile 2008, in *Boll. trib.*, 2008, 1185, che ha escluso la decadenza dal beneficio in una situazione in cui il mancato trasferimento della residenza nell'immobile acquistato in via agevolata era dipeso dalla dichiarazione di inagibilità dello stesso, e dunque da causa di forza maggiore).

³¹ Cass., 18 luglio 1996, n. 6476, in *Dir. e prat. trib.*, 1998, II, 412, nonché Id., 25 maggio 2002, n. 7686, in *Arch. civ.*, 2003, 350. Sulla soppressione dell'obbligo, prima previsto dalla legge, di adibire ad abitazione principale la casa acquistata con le agevolazioni, o di dichiarare la volontà di provvedere al riguardo, si vedano le circolari dell'Agenzia delle entrate n. 69/E del 14 agosto 2002, in *Boll. trib.*, 2002, 1175, e n. 38/E del 12 agosto 2005, già citata, nonché Cass., 14 maggio 2003, n. 7437, in *Arch. civ.*, 2004, 438.

³² M. GREGGI, *Abitazione principale e requisito di residenza a confronto nella disciplina tributaria di agevolazione del nucleo familiare*, in *Fam. e dir.*, 2010, 244, sottolinea, nella disciplina dell'imposta di registro, «la valorizzazione del concetto di prima casa a discapito di quello di abitazione principale», e osserva che «la prima casa può non coincidere con l'abitazione principale e, di fatto, i benefici 'prima casa' sono attribuiti e legittimamente rivendicati dal contribuente che acquista la sua prima unità immobiliare a uso abitativo ma ha fissato altrove la sua abitazione principale».

cessione, ad acquistare altro immobile da adibire a «propria abitazione principale». Se ne desume che l'effettiva destinazione abitativa del bene, irrilevante ai fini dell'agevolazione del primo acquisto, condiziona invece il permanere della stessa nel caso in cui il fabbricato venga ceduto e sostituito entro l'anno da altra unità immobiliare, che il contribuente deve appunto utilizzare come «propria abitazione principale».

La nota II-*bis* non distingue tra contribuenti con o senza famiglia. Ma – ed è questo il punto da evidenziare – il fatto che il contribuente sia parte di una famiglia incide in modo significativo sull'assetto della fattispecie agevolativa, perché la spettanza dei benefici 'prima casa' può dipendere dal regime patrimoniale adottato dai coniugi, mentre la presenza di familiari anche diversi dai coniugi assume rilievo, secondo indirizzi giurisprudenziali ormai consolidati, ai fini della verifica dei requisiti della residenza e della mancata titolarità di altre case di abitazione, cui la legge subordina le agevolazioni in oggetto.

Per espressa previsione normativa, lo *status* coniugale incide sulla spettanza delle agevolazioni perché determina un'estensione delle fattispecie di titolarità di altre case di abitazione che precludono la possibilità di applicare la disciplina di favore. Il contribuente non ha diritto alle agevolazioni non solo se è titolare esclusivo di altra abitazione sita sul territorio dello stesso Comune o sull'intero territorio nazionale (purché, in quest'ultimo caso, il relativo acquisto, anche *pro quota*, abbia scontato il prelievo agevolato), ma nemmeno se tale abitazione sia stata acquistata in comunione con il coniuge: comunione legale quando si tratta di immobili situati al di fuori del Comune in cui si trova la casa da acquistare (al solo «regime di comunione legale» sull'abitazione acquistata dal contribuente o dal coniuge fa riferimento infatti la lett. c) della nota II-*bis*, comma 1); anche comunione ordinaria o convenzionale – secondo parte della giurisprudenza – quando si tratta invece di immobili ubicati nel

territorio dello stesso Comune (di «comunione con il coniuge» parla la lett. *b*) della stessa nota).

Il riferimento alle situazioni di comunione immobiliare fra coniugi – inserito nelle lett. *b*) e *c*) della nota II-*bis* solo nel 1995 – presenta alcuni profili di criticità.

La scelta di negare le agevolazioni a chi acquista un'abitazione possedendone un'altra nello stesso Comune si spiega in ragione del fatto che, vista la disponibilità del primo alloggio, il legislatore non considera il secondo acquisto necessitato dall'esigenza del contribuente di stabilire nel Comune la propria dimora. Questa logica non appare però sempre congruente con il requisito della mancata comproprietà di altre abitazioni con il coniuge.

Per un verso, infatti, sono prospettabili situazioni in cui, nonostante la comproprietà, uno dei coniugi non abbia la concreta possibilità di destinare l'immobile ad abitazione (ad esempio, a motivo di contrasti insorti con l'altro). Un'interpretazione letterale della lett. *b*), tale da comprendere tutte le forme di «comunione con il coniuge», potrebbe in questi casi risultare eccessivamente penalizzante per chi decida di comprare, e destinare ad abitazione, un altro fabbricato sito nello stesso Comune. La Corte di cassazione evidenzia questo aspetto, e distingue fra precedenti acquisti idonei o meno a soddisfare le esigenze abitative del coniuge acquirente del secondo immobile: solo quelli del primo tipo precluderebbero il beneficio fiscale.

L'idoneità abitativa è stata spesso desunta dal titolo del primo acquisto, ossia dal fatto che esso avvenga in regime di comunione legale. Solo la comunione legale integrerebbe infatti «la destinazione del bene ad abitazione del coniuge in via esclusiva», mentre le altre forme di comunione, attribuendo il semplice diritto di godere *pro quota* del bene comune, non ne consentirebbero un uso esclusivo, «per cui la titolarità di quota è simile a quella di immobile inidoneo a soddisfare le esigenze abitative dell'acquirente», con

conseguente spettanza delle agevolazioni 'prima casa'³³. Questa tesi comporta una forzatura della *littera legis*, ma permette di applicare la disciplina in esame in modo più aderente alla *ratio* che l'ha giustificata. Senza considerare che, a volte, anche gli immobili acquistati in comunione legale potrebbero rivelarsi inidonei alle esigenze abitative del coniuge: come nei casi di separazione legale, nei quali – lo si vedrà nel quarto capitolo – la stessa Corte equipara i coniugi agli altri comproprietari e ammette le agevolazioni anche in caso di previo acquisto immobiliare in comunione legale.

In senso contrario si è però espressa una recente sentenza di legittimità secondo cui, nel riferirsi alla «comunione con il coniuge» senza ulteriori specificazioni, la lett. *b)* della nota II-*bis* precluderebbe il beneficio fiscale a tutti i coniugi già comproprietari di unità abitative nel territorio comunale, a prescindere dal regime patrimoniale adottato e dunque dal fatto che l'immobile fosse stato acquistato in comunione legale, ordinaria o convenzionale: «tanto più che la distinzione circa il titolo della comunione stessa viene operata nella successiva lett. *c)* della medesima nota II-*bis* della tariffa per escludere l'accesso all'agevolazione a chi ne abbia, in precedenza, fruito in riferimento all'intero territorio nazionale»³⁴. Interpretazione rigorosa, ma conforme alla lettera della norma; meno probante invece il richiamo della suprema Corte a un'asserita presunzione legale di destinazione dell'immobile comune ad abitazione familiare, posto che – lo si è visto – la legge non richiede che la 'prima casa' sia adibita a tale uso.

Per altro verso, l'esperienza smentisce a volte la netta demarcazione

³³ Cass., 10 settembre 1999, n. 9647, in *Riv. not.*, 2000, 410; Id., 14 maggio 2007, n. 10984, in *Fisco*, 2007, 1, 4324; Id., 8 ottobre 2014, n. 21289, in *Fisco*, 2014, 1, 4179.

³⁴ Cass., 26 marzo 2014, n. 7069, in www.leggiditalia.it in una fattispecie in cui l'immobile era stato acquistato coi benefici 'prima casa' da una signora che aveva già comprato insieme al marito, in regime di separazione dei beni (e dunque in comunione ordinaria), altro immobile sito nello stesso Comune.

tracciata dalla legge fra i coniugi e gli altri comproprietari (familiari e non). Il contribuente non perde il diritto alle agevolazioni 'prima casa' se, nel Comune interessato, possiede altra abitazione in comproprietà con il figlio, il fratello o altro soggetto; lo perde invece se la comproprietà sussiste con la moglie o con il marito (perlomeno nei casi di comunione legale). Ma non è solo la comunione fra coniugi a garantire (o a poter garantire) la disponibilità dell'immobile e la soddisfazione dei bisogni abitativi: basti pensare alla comproprietà tra genitori e figli, che spesso risulta idonea allo scopo. Il legislatore ritiene – per riprendere le parole della Corte – che la contitolarità dell'immobile non consenta di regola di «destinare la casa comune ad abitazione di uno solo dei comunisti», e deroga a questo criterio solo nel caso dei coniugi. La norma risponde all'idea che, fra tutti i comproprietari, soltanto i coniugi (e, secondo la prevalente giurisprudenza di legittimità, soltanto i coniugi in regime di comunione legale) acquistino per abitare insieme l'immobile e non necessitino di altre abitazioni nel Comune; sarebbe però forse più logico equiparare la comunione fra coniugi a quella tra altri familiari, nelle situazioni in cui l'immobile acquistato *pro quota* risulti idoneo a soddisfare le esigenze abitative del compratore.

Ai sensi della lett. c) della nota II-*bis*, i benefici 'prima casa' non spettano a chi sia titolare, anche in regime di comunione legale, di altra casa di abitazione acquistata in via agevolata, se l'acquisto sia stato effettuato «dallo stesso soggetto o dal coniuge». Gli acquisti immobiliari da parte del coniuge, cui la norma si riferisce, sono soltanto quelli successivi al matrimonio e oggetto di comunione immediata ai sensi dell'art. 177 c.c.: l'agevolazione spetta quindi a uno dei coniugi nelle situazioni in cui, al momento dell'acquisto della prima casa, l'altro fosse già proprietario di unità abitative acquistate con i benefici fiscali ma estranee al regime di comunione legale.

Come gli altri contribuenti, anche il coniuge perde il diritto alle

agevolazioni se, ed in quanto, «titolare» esclusivo o *pro quota* di altra abitazione già acquistata in regime agevolato: non importa se per effetto di negozi conclusi in prima persona o – ed è questa la particolarità della comunione legale – soltanto dall'altro coniuge. Nel menzionare l'altra casa di abitazione «acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge», la norma non può che riferirsi alla casa che il «soggetto» (contribuente) abbia acquistato direttamente o in forza di un contratto stipulato dal coniuge «in regime di comunione legale». Al di fuori della comunione legale, infatti, non esistono acquisti di un coniuge che divengano tali per l'altro, e non sono prospettabili situazioni in cui uno dei coniugi possa dirsi «titolare» di case di abitazione, o di altri beni, in forza di contratti conclusi dal proprio consorte (quali appunto i contratti stipulati prima del matrimonio o aventi ad oggetto beni personali).

In definitiva, il riferimento alle fattispecie di comunione legale fra coniugi contenuto nella lett. *c)* della nota II-*bis*, comma 1 appare superfluo, perché gli acquisti in comunione legale dovrebbero comunque essere trattati allo stesso modo degli altri acquisti in comproprietà (fra coniugi e non), e la portata operativa della norma non muterebbe se dal testo fossero espunti i richiami al «regime di comunione legale» e agli acquisti effettuati «dal coniuge». Nonostante le apparenze – e a differenza di quanto osservato con riguardo alla lett. *b)* della medesima nota – non esistono qui speciali regole riservate all'ambito dei rapporti familiari.

L'autonoma soggettività passiva dei coniugi può comportare che, in ipotesi di acquisto comune della prima casa, le agevolazioni fiscali spettino a uno di loro (non «titolare» di altre case di abitazione) e non all'altro (proprietario o usufruttuario di unità abitative in precedenza acquistate in via agevolata come beni personali).

Questa regola costituisce espressione di un principio più generale, che interessa tutte le fattispecie di contitolarità di immobili per il cui acquisto si

richieda il riconoscimento dei benefici *de quibus*. Principio che la giurisprudenza applica da tempo, affermando appunto che l'acquisto in comproprietà di un bene «non implica il trasferimento della proprietà, complessivamente intesa, in capo ad un unico e nuovo soggetto, ma pone ciascun compratore nella situazione di titolare di detta proprietà», e che «un beneficio fiscale, accordato nel concorso di determinati requisiti attinenti alla persona dell'acquirente, non può essere, in via generale, per il caso di acquisto in comproprietà, globalmente riconosciuto o negato in ragione della sussistenza od insussistenza dei requisiti stessi con riferimento ad uno solo dei compratori», dovendosi invece «fare riferimento all'indicata natura della comproprietà indivisa, e quindi accertare, per ogni acquirente, la presenza o meno delle condizioni per fruire dell'agevolazione». Ciò varrebbe anche nel caso della comunione legale fra coniugi, in quanto «le peculiarità del titolo costitutivo e della regolamentazione di detta comunione legale, correlate alle esigenze di tutela del nucleo familiare, non elidono le delineate caratteristiche, perché resta ferma la concorrente spettanza ad ognuno dei coniugi compratori della proprietà del medesimo bene, con identificazione della consistenza delle singole posizioni, anche nei rapporti con i terzi, in base al parametro della quota»³⁵. Sul caso dei coniugi acquirenti in regime di comunione legale si è espressa anche l'Agenzia delle entrate, ribadendo che i benefici fiscali

³⁵ Cass., 4 aprile 1996, n. 3159, in *Fam. e dir.*, 1996, 473. In senso analogo Id., 26 settembre 1996, n. 8502, e Id., 21 giugno 2001, n. 8463, in *Riv. giur. trib.*, 2002, 346, con nota di B. IANNIELLO, *Agevolazioni prima casa: benefici 'a metà' solo se uno dei coniugi è in regola*, ad opinione della quale avrebbe dovuto preferirsi un'altra soluzione, tesa ad estendere il beneficio fiscale «all'intero acquisto in comunione legale, e ciò anche nell'ipotesi in cui uno dei coniugi sia sfornito dei presupposti di legge»: soluzione più rispondente alla *ratio* agevolativa della disciplina in esame, e tale da evitare «ingiustificate disparità di trattamento tra coniugi a seconda del regime patrimoniale in cui versano». La giurisprudenza più recente richiede che entrambi i coniugi dichiarino nel rogito notarile di possedere i requisiti richiesti per la fruizione delle agevolazioni *de quibus* (Cass., 4 febbraio 2015, n. 1988, in *Riv. giur. trib.*, 2015, 413).

spettano *pro quota* al solo coniuge non titolare di altre abitazioni³⁶.

In effetti, la ventilata estensione di tali benefici al coniuge che, dopo averne fruito in una prima occasione, acquisti altra abitazione in regime di comunione legale non sarebbe coerente con il principio della equiparabilità della comunione legale alla titolarità esclusiva (che impone di considerare in maniera autonoma la posizione di ciascun comproprietario) e non avrebbe nemmeno lo scopo di sanare asserite disparità di trattamento rispetto ai coniugi in regime di separazione dei beni. Ciò che rileva, infatti, è il trattamento fiscale del primo acquisto: se esso è avvenuto in via agevolata, i benefici 'prima casa' non sono più applicabili a prescindere dal regime patrimoniale adottato dai coniugi al momento dell'acquisto successivo; in caso contrario, ciascun coniuge potrà fruire *pro quota* delle previste riduzioni d'imposta.

Come anticipato, i vincoli familiari (non solo coniugali) incidono in maniera determinante su altri profili della fattispecie agevolativa, con particolare riguardo al requisito della residenza dell'acquirente nel Comune di ubicazione dell'immobile e al concetto di «altra casa di abitazione», la cui titolarità preclude la fruizione dei benefici *de quibus*. Nel verificare la sussistenza di tali

³⁶ «Nel caso in cui due coniugi, in regime di comunione legale, acquistino un appartamento da adibire ad abitazione principale, ma solo uno dei due posseda i requisiti soggettivi per fruire dell'agevolazione 'prima casa' (in quanto, ad esempio, l'altro ha già fruito dell'agevolazione in relazione ad un immobile acquistato prima del matrimonio ovvero in regime di separazione dei beni), il beneficio si applica nella misura del 50%, vale a dire limitatamente alla quota acquistata dal coniuge in possesso dei requisiti richiesti» (circolare n. 18/E del 29 maggio 2013, in *Boll. trib.*, 2013, 823, che riprende la già citata circolare n. 38/E del 12 agosto 2005). E' stato così superato l'orientamento restrittivo espresso dalla circolare ministeriale n. 19/E del 1° marzo 2001, in *Boll. trib.*, 2001, 369, che aveva negato a entrambi i coniugi il beneficio fiscale («qualora l'acquirente sia titolare, anche in comunione legale, di una casa di abitazione acquistata in regime agevolato dallo stesso o dal coniuge, non può avvalersi dell'agevolazione tributaria. Infatti tale acquisto, estendendosi *ope legis* anche all'altro coniuge, comporta, nella sostanza, la fruizione anche da parte di quest'ultimo del beneficio tributario; pertanto, permanendo detta situazione di titolarità, per ambedue i coniugi è preclusa la possibilità di avvalersi di nuovo dei benefici per la prima casa»).

requisiti, la Corte di cassazione non considera la sola posizione dell'acquirente ma guarda alla sua situazione familiare: la residenza «propria», richiesta dalla lett. a) della nota II-*bis*, comma 1, viene intesa in senso atecnico, come residenza della famiglia; e anche il concetto di «altra casa di abitazione» viene interpretato in senso soggettivo, valutando se l'immobile sia idoneo a soddisfare i bisogni abitativi del nucleo familiare del contribuente.

Quest'ultimo orientamento emerse già in relazione alla disciplina del 1982, che negava le agevolazioni 'prima casa' a chi avesse posseduto altro fabbricato «destinato ad abitazione». A giudizio della suprema Corte, infatti, si sarebbe dovuto ritenere «destinato ad abitazione» soltanto un «alloggio concretamente in grado di sopperire ai bisogni abitativi» del contribuente e della famiglia, sicché la tassazione agevolata non sarebbe stata impedita dalla titolarità di altro alloggio, «ove esso, pur munito di destinazione abitativa, sia inidoneo, per caratteristiche e dimensioni, ad offrire effettiva abitazione al compratore del nuovo immobile (ed alla sua famiglia)»³⁷. Secondo i giudici di legittimità, una simile interpretazione avrebbe trovato conferma nella successiva disciplina della materia che, nel rinnovare (con alcune modifiche) la concessione del trattamento agevolativo, sostituì il riferimento al fabbricato «destinato» con quello al fabbricato «idoneo» ad abitazione, per poi menzionare, a partire dal 1995, la «casa di abitazione». Del resto, prescindere dalla verifica della situazione familiare dell'acquirente avrebbe significato «limitare l'agevolazione in esame ai soli casi in cui l'originaria abitazione sia divenuta inabitabile a seguito di eventi naturali o ad essi assimilabili (terremoto, frana, incendio) che ne impediscano radicalmente il godimento», e tradire la *ratio*

³⁷ Così le già citate sentenze n. 6476 del 18 luglio 1996 (relativa al caso di due coniugi già comproprietari di una residenza balneare inidonea a soddisfare le necessità abitative della famiglia) e n. 7686 del 25 maggio 2002 (riguardante un'ipotesi di comproprietà di 1/9 di un appartamento ereditato dal contribuente e gravato da usufrutto legale a favore della madre, che vi abitava).

legis, che «è quella di facilitare l'accesso alla proprietà di un'abitazione idonea in favore dei contribuenti meno abbienti, diminuendo il carico fiscale che a tale operazione si accompagnerebbe»³⁸.

Il principio è stato ribadito in sede di applicazione delle norme del 1993 e del 1995, sulla base dei medesimi argomenti³⁹.

La giurisprudenza valorizza in tal modo le esigenze, anche costituzionali, di tutela e promozione della famiglia, e adotta un criterio interpretativo sicuramente razionale. Non può però tacersi che, a differenza delle disposizioni in vigore sino al 1995, le lett. *b*) e *c*) della nota II-*bis*, comma 1, non parlano più di fabbricato «destinato» o «idoneo» ad abitazione, ma utilizzano un'espressione («casa di abitazione») che parrebbe ridurre, se non eliminare, lo spazio per valutazioni di ordine soggettivo, concernenti la possibilità di adibire l'immobile all'uso abitativo dell'acquirente e della sua famiglia. Uno spunto in questo senso si coglie nella stessa giurisprudenza di legittimità che, nel ribadire la necessità di valutare le caratteristiche abitative dell'immobile in rapporto alle esigenze personali, familiari e lavorative dell'acquirente, ha distinto il sistema normativo introdotto dall'art. 3, comma 131, L. 28 dicembre 1995, n. 549 da quelli antecedenti, osservando appunto che «già sotto il profilo

³⁸ Cass., 12 ottobre 1999, n. 11428, in *Giur. im*, 2000, 340.

³⁹ Cass., 11 luglio 2003, n. 10925, in *Boll. trib.*, 2004, 155; Id., 23 dicembre 2003, n. 19738, *ibid.*, 1195 (in un caso in cui l'ufficio non contestava che l'immobile già posseduto in comproprietà dalla contribuente non fosse idoneo, sotto il profilo soggettivo, a soddisfare le esigenze abitative del nucleo familiare della stessa, ma sosteneva che l'idoneità abitativa dovesse essere determinata solo oggettivamente, verificando la classificazione catastale e la rispondenza ai requisiti tecnici e di autonomia funzionale che qualificano un fabbricato come idoneo all'uso abitativo); Id., 8 gennaio 2010, n. 100, in *Corr. trib.*, 2010, 671 (che ha riconosciuto spettare le agevolazioni fiscali a una contribuente già proprietaria di un immobile di 22 mq., «insufficiente per dimensioni e caratteristiche complessive a sopperire ai bisogni abitativi suoi e della famiglia»). Di contrario avviso era stata la circolare ministeriale n. 1/E del 2 marzo 1994, in *Boll. trib.*, 1994, 401 («milita avverso l'interpretazione che vorrebbe tenere conto dell'aspetto soggettivo l'evidente carenza di una specifica disposizione normativa; in realtà la legge non reca alcun parametro che possa indurre a collegare l'idoneità dell'abitazione ai bisogni della famiglia»).

letterale, l'espressione 'fabbricato idoneo ad abitazione' evidenzia l'*intentio legis* di differenziarla da quella (sicuramente solo 'oggettiva') di 'casa di abitazione' impiegata nell'alinea del comma 1 della nota II-*bis*⁴⁰.

In realtà, non sembra che il riferimento della nuova disciplina alla «casa di abitazione» imponga di interpretare in senso meramente oggettivo il relativo concetto. La legge non contiene infatti alcuna esplicita indicazione al riguardo (come accadrebbe se fossero richiesti i dati catastali dell'immobile o i suoi requisiti tecnici e di autonomia funzionale), e non impedisce di intendere il possesso della «casa di abitazione» come disponibilità di un fabbricato concretamente idoneo a soddisfare i bisogni abitativi dell'acquirente e della famiglia. Esiste insomma un'accezione anche soggettiva di «abitazione», che può senz'altro essere utilizzata ai nostri fini. Tant'è vero che il rigoroso indirizzo giurisprudenziale appena segnalato non è stato ripreso da sentenze successive, che hanno riconosciuto le agevolazioni in esame aderendo alla tesi più liberale, senza arrestarsi di fronte alla diversa formulazione della vecchia e della nuova norma⁴¹.

Anche nel verificare il rispetto del requisito richiesto dalla lett. a) della nota II-*bis*, comma 1 (ubicazione dell'immobile nel territorio del Comune in cui l'acquirente ha, o stabilisca entro 18 mesi, la residenza), la Corte di cassazione considera la situazione familiare del contribuente ed estende in via interpretativa il concetto di residenza «propria» al quale la norma fa espresso richiamo. Il principio secondo cui il requisito della residenza va riferito alla famiglia (non ai suoi singoli membri) viene affermato con riguardo a fattispecie di coacquisto immobiliare da parte di coniugi in regime di

⁴⁰ Cass., 17 maggio 2006, n. 11564, in *Dir. e prat. trib.*, 2006, II, 1202.

⁴¹ Così la citata sentenza n. 100 dell'8 gennaio 2010. L'idoneità dell'immobile a soddisfare le esigenze abitative della famiglia non può però essere valutata con riferimento alla situazione di un solo familiare, che lo utilizzi separatamente dagli altri membri del nucleo (Cass., 19 dicembre 2005, n. 28105, in *www.leggiditalia.it*).

comunione legale, e comporta il riconoscimento delle agevolazioni fiscali in misura piena anche quando uno dei coniugi non risiede nel territorio del Comune.

In una prima occasione, la Corte si era limitata a rilevare che, nel regime di comunione legale, il coniuge rimasto estraneo all'atto di trasferimento non avrebbe potuto ritenersi «acquirente» del bene, ricevuto *ex lege*, e non avrebbe quindi nemmeno dovuto possedere i requisiti richiesti per la fruizione delle agevolazioni in esame⁴². La prospettiva è poi mutata, e l'accento è stato spostato sugli effetti che l'acquisto compiuto ai sensi dell'art. 177 c.c. produce nei confronti di entrambi i coniugi: effetti tali da conferire rilievo giuridico alla «famiglia, intesa quale entità autonoma che giustifica e legittima l'estensione automatica dell'acquisto da un soggetto all'altro». In questo contesto, anche la norma tributaria andrebbe «letta ed applicata nel senso che diventa prevalente l'interesse della famiglia rispetto a quello dei singoli coniugi, per cui il metro di valutazione dei requisiti per ottenere il beneficio dev'essere diverso in considerazione della presenza di un'altra entità, quale la famiglia». I benefici fiscali spetterebbero dunque in tutti i casi in cui l'immobile si trovi nel Comune di 'residenza familiare', pur se diverso da quello di residenza anagrafica di uno dei coniugi⁴³. Nello stesso senso si sono espresse pronunce più recenti,

⁴² Cass., 28 ottobre 2000, n. 14237, in *Giur. im*, 2001, 98: «la comunione di beni tra coniugi è istituita dalla legge non sulla base di una presunta pari ricchezza degli sposi, né di una concorrente volontà di acquistare, ma in forza di una comunione di vita in cui sfumano e vengono meno le considerazioni economiche e contabili. Conseguentemente, il coniuge che non ha preso parte all'atto di acquisto dell'immobile ad uso abitativo non è tenuto al possesso dei requisiti richiesti per le agevolazioni previste ai fini dell'imposta di registro per l'acquisto della prima casa».

⁴³ Cass., 8 settembre 2003, n. 13085, in *Fam. e dir.*, 2004, 261, con nota di E. MARELLO, *Agevolazione 'prima casa' per i coniugi in comunione legale: necessaria la residenza nel medesimo Comune*. La pronuncia richiama l'art. 144 c.c. (ai sensi del quale i coniugi «fissano la residenza della famiglia secondo le esigenze di entrambi e quelle preminenti della famiglia stessa»): norma che «mentre da una parte riconosce che i coniugi possano avere delle esigenze diverse ai fini della residenza individuale, dall'altra tende a privilegiare le esigenze della famiglia, quale soggetto autonomo rispetto ai coniugi». Nella specie, solo il marito risiedeva

ribadendo che i coniugi non sono tenuti alla comune residenza anagrafica, e che la coabitazione richiesta dal codice civile appare «elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari»⁴⁴.

Anche in questo caso si rendono necessarie alcune osservazioni, per inquadrare nella giusta prospettiva i principi enunciati dalla giurisprudenza di legittimità.

Lascia innanzitutto piuttosto sorpresi la scelta di identificare «un'altra entità, quale la famiglia», distinta dai membri che la compongono e dotata di autonoma rilevanza ai fini agevolativi, se si considera che, sul piano del diritto tributario sostanziale, la soggettività passiva del nucleo è pacificamente esclusa. Già sotto questo aspetto la trasposizione in ambito tributario del concetto di residenza familiare formalizzato dall'art. 144 c.c. appare perlomeno problematica.

anagraficamente nel Comune di ubicazione della casa familiare: elemento comunque «sufficiente per riconoscere i benefici per la prima casa, diventando ininfluenza sul piano tributario la mancanza del requisito della residenza della moglie, ben potendo la moglie avere una esigenza (legittima e riconosciuta dalla legge civile) che la spinge ad avere una residenza diversa». Conforme, nella giurisprudenza di merito, Comm. trib. reg. della Campania, 28 marzo 2007, in *Dir. e prat. trib.*, 2007, II, 930, secondo cui «l'agevolazione fiscale prevista per l'acquisto della prima casa, nell'ipotesi in cui uno solo dei coniugi abbia la residenza nel Comune dove è sito l'immobile, spetta per l'intero, sia perché uno degli elementi fisici fondamentali che assicura la formazione (art. 31 Cost.) e l'unità della famiglia (art. 29 Cost.) è la proprietà di una casa, sia perché in tal caso viene in evidenza come acquirente di una casa da destinare a residenza del nucleo familiare, e quindi come vero titolare del beneficio fiscale sul piano teorico, non tanto la coppia coniugale, riguardata come marito più moglie, ma 'la famiglia' come entità autonoma; e, del resto, dal coordinamento degli artt. 29 e 31 Cost. con l'art. 144 c.c. si evince chiaramente che il legislatore ha una concezione unitaria della famiglia e della sua residenza, cosicché ognuno di essi la rappresenta nella sua interezza; con la conseguenza che, se uno dei coniugi ha la residenza nel Comune dov'è sito l'immobile e lo occupa, mentre l'altro coniuge per suoi motivi (ragioni di lavoro, per esempio) non ha spostato la propria residenza in detto Comune, la circostanza è ininfluenza ai fini della concessione del beneficio fiscale, anche in quanto, se avesse un'influenza negativa, si produrrebbero effetti contrari all'esigenza di assicurare l'unitarietà e la formazione della nuova famiglia, e l'interpretazione finirebbe per essere anticostituzionale».

⁴⁴ Cass., 28 gennaio 2009, n. 2109, in *Fam. e dir.*, 2010, 241; Id., 1° luglio 2009, n. 15426, in *Notariato*, 2009, 608; Id., 28 giugno 2013, n. 16356, in *www.leggiditalia.it*. Nella giurisprudenza di merito, cfr. Comm. trib. reg. del Lazio, 12 luglio 2013, in *Boll. trib.*, 2013, 1606.

Va inoltre puntualizzato che, nelle proprie motivazioni, la Corte di cassazione parla di famiglia riferendosi in realtà al solo nucleo coniugale e, anzi, alle sole ipotesi in cui i coniugi siano soggetti al regime di comunione legale: slittamento concettuale che emerge con evidenza quando essa afferma che «se non ci fosse per lo mezzo una famiglia, non si verificherebbe quell'effetto acquisitivo automatico» previsto dall'art. 177 c.c.⁴⁵ Alla comunione legale degli acquisti corrisponde insomma – nel pensiero della Corte – una residenza coniugale ('comunione di residenza', si potrebbe dire) che connota e circoscrive al contempo la portata del principio in esame. Non sarebbe quindi corretto attribuire alle pronunce *de quibus* una valenza diversa e più ampia di quella che hanno, e applicare il concetto di 'residenza familiare' al di fuori dei rapporti fra coniugi in comunione legale. Le agevolazioni fiscali spettano alla moglie che non risiede nel Comune di ubicazione dell'immobile, se il marito, ivi residente, ha acquistato in regime di comunione legale; non spettano invece al di fuori di tale regime, in tutte le ipotesi in cui l'acquisto sia avvenuto (anche tra coniugi o altri familiari) secondo le regole ordinarie della comunione o, *a fortiori*, in via esclusiva⁴⁶.

La 'residenza familiare' coincide con quella anagrafica di entrambi i coniugi, oppure con quella di uno solo di loro, purché coabitante con l'altro. Come afferma ancora la suprema Corte, «ove l'immobile acquistato sia adibito a residenza della famiglia, non rileva la diversa residenza del coniuge di chi ha acquistato in regime di comunione»; mentre un'interpretazione della legge

⁴⁵ Come si legge nella sentenza n. 13085 dell'8 settembre 2003, prima citata.

⁴⁶ Si veda infatti Cass., 17 dicembre 2014, n. 26653, in *Fisco*, 2015, 1, 391, secondo cui «il beneficio fiscale correlato all'acquisto della 'prima casa', di cui all'art. 1, nota II-*bis*, lett. b), della tariffa allegata al D.R. 26 aprile 1986, n. 131, non si estende al coniuge che abbia acquistato, in regime di separazione dei beni, il diritto reale su un immobile (nella specie, diritto di usufrutto) e non abbia trasferito la propria residenza nel Comune ove il bene si trova, benché in esso risieda il nucleo familiare, non potendosi dare rilievo alla residenza della famiglia nel caso in cui l'acquisto, restando nell'esclusiva sfera giuridica dell'acquirente, non costituisca sostrato patrimoniale della famiglia».

tributaria conforme ai principi del diritto di famiglia porta a considerare la coabitazione con il coniuge «elemento adeguato a soddisfare il requisito della residenza ai fini tributari»⁴⁷. Almeno uno dei coniugi deve dunque risiedere anagraficamente nel territorio del Comune in cui si trova il fabbricato, mentre l'altro non perde le agevolazioni 'prima casa' se, pur risiedendo in un diverso Comune, coabita con il consorte⁴⁸. La coabitazione richiesta dall'art. 144 c.c. resta quindi irrilevante sul piano fiscale in tutte le ipotesi in cui entrambi i coniugi risiedano nel Comune di ubicazione del fabbricato, ma diventa essenziale per poter fruire dei benefici in esame quando questa situazione non si verifichi o venga meno.

A ben vedere, se la logica della norma è quella di incentivare la disponibilità dell'abitazione da parte del nucleo familiare più che l'acquisto del singolo contribuente, l'indirizzo seguito dalla Corte di cassazione appare suscettibile di ulteriori sviluppi e di più liberali applicazioni. La destinazione familiare dell'acquisto può sussistere infatti anche al di fuori del regime di comunione legale, e connotare acquisti compiuti dai coniugi o da altri familiari in comunione ordinaria o in via separata. Anche l'immobile acquistato in proprietà esclusiva dal marito, dalla moglie o dal figlio può essere adibito a casa di abitazione del nucleo e costituire 'residenza familiare': le agevolazioni 'prima casa' potrebbero allora essere riconosciute sia nelle ipotesi in cui almeno uno dei coacquirenti (pur se diverso dal coniuge in regime di comunione legale) risieda nel territorio del Comune di ubicazione del fabbricato, sia – forzando la lettera della legge, che parla di residenza «propria»

⁴⁷ Così, ancora, la citata Cass. 28 giugno 2013, n. 16356.

⁴⁸ Osserva M. GREGGI, *op. cit.*, 243, che «ben può aversi il caso di coniugi co-dimoranti ma con residenza diversa: e in tale situazione ben possono essere riconosciuti i benefici dell'abitazione principale alla casa di dimora ma non di residenza, soprattutto nel caso in cui questa sia dedicata alle esigenze prioritarie della famiglia, e cioè dei figli». L'affermazione va condivisa, purché si abbia chiaro che la «casa di dimora» deve comunque trovarsi nel Comune in cui risiede anagraficamente uno dei coniugi.

dell'acquirente – nei casi in cui nessun acquirente risieda nel territorio del Comune, purché ivi si trovi, o venga stabilita entro 18 mesi, la 'residenza familiare'⁴⁹.

E' vero infatti – per riprendere le parole della suprema Corte – che, seppur destinato a residenza comune, l'immobile acquistato dal coniuge in regime di separazione dei beni incrementa il patrimonio personale e «non costituisce il sostrato patrimoniale della famiglia». Ma ciò dovrebbe restare irrilevante una volta che si ritenga – come la stessa Corte ritiene – che la normativa in esame sia finalizzata a tutelare la famiglia quale «entità autonoma» e a dare prevalenza all'interesse della famiglia rispetto a quello dei singoli, tanto da valutare i requisiti di accesso al beneficio fiscale «in considerazione della presenza di un'altra entità», distinta dai suoi componenti. Gli interessi economici e le esigenze abitative della famiglia non cambiano a seconda del fatto che l'immobile in cui essa risiede appartenga ai coniugi in regime di comunione legale od ordinaria, o ad un solo familiare: se le maglie del sistema si allargano sino a dare ingresso al concetto di 'residenza familiare' accanto a quello di residenza anagrafica, si dovrebbe pure riconoscere che la 'residenza familiare' non dipende dal titolo di acquisto dell'immobile ma dalla sua concreta destinazione, ed estendere le agevolazioni 'prima casa' a tutte le

⁴⁹ In senso sostanzialmente conforme sembra esprimersi E. TREPOTOLA, *Acquisto 'prima casa': verso il riconoscimento tout court dei benefici fiscali se l'immobile è destinato a 'residenza familiare'*, in *Boll. trib.*, 2011, 1079, che suggerisce di «consentire l'applicazione tout court del regime agevolativo pur a prescindere dal regime patrimoniale vigente tra i coniugi», perché «i benefici fiscali non sortiscono differenze applicative se non sulla base della destinazione (familiare o meno) dell'immobile». Afferma ancora l'Autore che «pur evitando di istituire un nuovo soggetto tributario, la giurisprudenza indica nella *famiglia* il destinatario di un vero e proprio *diritto di abitazione*, finalizzando il regime agevolato alla creazione di una residenza familiare sottratta al regime tributario ordinario», e che «attraverso la dicotomia *residenza anagrafica* e *tributaria*, la giurisprudenza diversifica la *famiglia*, che dovrà godere dell'immobile, dal *coniuge acquirente* che, invece, fruirà dei benefici fiscali» (1077 – corsivi dell'Autore). Di «più immediata ed autonoma correlazione fra luogo della famiglia e immobile agevolato, indipendentemente dalle scelte soggettive del marito e della moglie», parla M. GREGGI, *o cit.*, 250.

ipotesi in cui, di fatto e a prescindere dalle risultanze anagrafiche, l'acquisto sia finalizzato a soddisfare le esigenze abitative del nucleo.

4. Il godimento dell'abitazione familiare. La tripartizione normativa delle fattispecie agevolate e la polisemanticità del concetto di abitazione principale

Diverso ambito di analisi riguarda il trattamento fiscale riservato al possesso e al godimento degli immobili che il contribuente destina a uso abitativo proprio o dei familiari. Anche in questo caso, la presenza di una famiglia (o di un «nucleo familiare», secondo la terminologia adottata dalla disciplina dell'Imu e della Tasi) condiziona l'assetto della fattispecie impositiva, perché l'utilizzo dell'immobile da parte dei familiari può permettere al soggetto passivo di evitare in tutto o in parte il prelievo connesso alla titolarità del bene, oltre che di fruire di detrazioni dall'Irpef concesse a fronte del pagamento di canoni locativi.

I benefici riconosciuti a coloro che possiedono o detengono immobili adibiti ad abitazione personale o familiare rispondono a criteri di favore costituzionalmente fondati e sperimentati ormai da tempo. Va peraltro osservato che, pur senza abbandonare questa prospettiva di *favor*, il quadro normativo si è modificato in più occasioni negli ultimi anni, e l'area di applicazione dei benefici in esame si è progressivamente ridotta. Ne costituiscono esempi la disciplina dell'Imu vigente sino al 2013 (che, rispetto all'Ici, penalizzava i titolari di immobili destinati ad abitazione familiare) e quella della Tasi, che grava anche sulle abitazioni principali, salva la possibilità per i Comuni di prevedere riduzioni di aliquota o detrazioni *ad hoc* in materia.

Il riferimento all'Irpef, all'Imu e alla Tasi dimostra come le disposizioni esaminate interessino entrambi i campi dell'imposizione diretta (reddituale e patrimoniale). La legge prevede deduzioni dal reddito complessivo, riduzioni

di aliquota e detrazioni d'imposta, condizionandone la spettanza al titolo che legittima il possesso o la detenzione dell'immobile (proprietà o altro diritto reale o personale di godimento) e alla possibilità di qualificare lo stesso come abitazione principale del contribuente o dei familiari. Il diverso combinarsi di questi requisiti dà vita a tre distinte fattispecie, alcune delle quali possono coesistere fra loro. Due riguardano deduzioni o detrazioni dall'Irpef, mentre una ha ad oggetto agevolazioni riconosciute ai fini della tassazione patrimoniale.

Le deduzioni e le detrazioni dall'Irpef sono rapportate al periodo dell'anno durante il quale l'immobile viene adibito ad abitazione principale del contribuente o dei familiari. La deduzione ha ad oggetto un importo pari alla rendita catastale del fabbricato posseduto e delle sue pertinenze⁵⁰, mentre una detrazione per canoni locativi è riconosciuta al conduttore in base al reddito complessivo, alla tipologia di contratto e all'ubicazione dell'immobile⁵¹.

Quanto all'imposizione patrimoniale, la normativa è cambiata nel passaggio dall'Ici all'Imu e alla Tasi.

⁵⁰ Art. 10, comma 3-*bis*, T.U., inserito dall'art. 6, comma 1, lett. a), L. 23 dicembre 1999, n. 488, e modificato, a decorrere dal periodo d'imposta 2000, dall'art. 2, comma 1, lett. a), L. 23 dicembre 2000, n. 388. Per effetto della norma, la rendita catastale dell'immobile adibito ad abitazione principale e delle sue pertinenze dev'essere dichiarata fra i redditi dei fabbricati e sommata agli altri redditi del contribuente per determinarne il reddito complessivo, dal quale sottrarre poi l'importo della rendita stessa. In precedenza, l'art. 34, comma 4-*quater*, T.U. (abrogato nel 1999) ammetteva in deduzione dal reddito dell'abitazione principale, fino a concorrenza del suo ammontare, l'importo di £. 1.100.000. Come si è visto nel precedente capitolo, il reddito complessivo rileva ai fini del calcolo delle detrazioni spettanti per carichi di famiglia. Per evitare che l'importo di queste detrazioni si riduca a causa dell'inclusione della rendita catastale nel reddito complessivo, l'art. 1, comma 15, L. 24 dicembre 2007, n. 244 ha introdotto una disposizione – il comma 4-*bis*) dell'art. 12 T.U. – secondo cui, ai fini della determinazione delle detrazioni per carichi di famiglia, il reddito complessivo dev'essere assunto al netto del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e di quello delle relative pertinenze, di cui all'art. 10, comma 3-*bis*, T.U. La norma non incide invece sulle modalità di calcolo del reddito complessivo rilevante per la definizione del carico familiare, sicché il limite di reddito annuo di € 2.840,51 fissato dall'art. 12, comma 2, T.U. va riferito al reddito complessivo del familiare, considerato al lordo di quello imputabile all'abitazione principale. Si veda in termini la circolare dell'Agenzia delle entrate n. 1/E del 9 gennaio 2008, in *Boll. trib.*, 2008, 144.

⁵¹ Art. 16 T.U.

Nel sistema dell'Ici risultante dalle modifiche del 2006 e del 2007, l'abitazione principale era costituita dalla dimora abituale del proprietario (o del titolare di altro diritto reale di godimento) e dei suoi familiari, e si presumeva coincidere – salva prova contraria – con quella di residenza anagrafica. La legge prevedeva una detrazione fissa di € 103,29 rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protraeva tale destinazione; un'ulteriore detrazione pari allo 0,133% della base imponibile, sempre rapportata ad anno e comunque non superiore a € 200, spettava nei casi in cui all'abitazione principale non fossero attribuite le categorie catastali A1, A8 e A9⁵².

La disciplina dell'Imu, in vigore per gli anni 2012 e 2013, aveva mutato il concetto di abitazione principale e previsto, per la stessa e le relative pertinenze, la riduzione dell'aliquota allo 0,4% oltre a una detrazione di € 200, rapportata ad anno e maggiorata di € 50 (con il limite complessivo di € 400) per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'immobile⁵³. Identiche agevolazioni erano, e sono, riconosciute in sede di applicazione dell'Ivie, che grava sul valore degli immobili situati all'estero di proprietà di persone fisiche residenti in Italia o in relazione ai quali le stesse siano titolari di diritti reali⁵⁴.

⁵² Art. 8, commi 2, 2-*bis* e 2-*ter*, D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, come modificato dall'art. 1, comma 173, lett. *b*), L. 27 dicembre 2006, n. 296 e dall'art. 1, comma 5, L. 24 dicembre 2007, n. 244.

⁵³ Art. 13, commi 7 e 10, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni in L. 22 dicembre 2011, n. 214. L'aliquota dello 0,4% poteva essere ridotta o aumentata dai Comuni di 0,2 punti percentuali, mentre la detrazione poteva essere elevata fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio: i Comuni più virtuosi potevano quindi riconoscere detrazioni tali da azzerare il prelievo sulle abitazioni principali.

⁵⁴ L'Ivie è stata istituita a decorrere dal 2012 dall'art. 19, commi 13 – 17, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201. E' rapportata ad anno e dovuta proporzionalmente alla quota di possesso con aliquota ordinaria dello 0,76% del valore degli immobili (purché il suo importo superi € 200). Le agevolazioni per gli immobili adibiti ad abitazione principale e per le relative pertinenze sono previste dal comma 15-*bis* dell'art. 19, inserito dall'art. 8, comma 16, lett. *f*), D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni in L. 26 aprile 2012, n. 44, e poi modificato dall'art. 1, comma 518, lett. *b*), nn. 1) e 2), L. 24 dicembre 2012, n. 228, a decorrere dal 1° gennaio 2013.

L'ultimo approdo normativo in materia è rappresentato dalle agevolazioni previste dalla disciplina della Tasi, dovuta in relazione al possesso o alla detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, compresa l'abitazione principale, la cui base imponibile è determinata secondo gli stessi criteri dell'Imu. L'aliquota standard, pari allo 0,1%, può essere aumentata, ridotta o azzerata dagli enti locali. In caso di aumento, i Comuni devono deliberare in modo che la somma delle aliquote della Tasi e dell'Imu per ciascuna tipologia di immobile non sia superiore all'aliquota massima consentita dalla legge statale per l'Imu al 31 dicembre 2013. Le riduzioni devono tener conto, fra l'altro, della «capacità contributiva della famiglia»⁵⁵. Come si vedrà, gli enti locali hanno adottato in materia scelte molto diverse, ispirate, a seconda dei casi, a criteri di maggiore o minor favore per i possessori delle abitazioni principali.

Il tratto che accomuna i regimi fiscali ora richiamati è dato dalla costante attenzione riservata all'abitazione principale, destinata dal contribuente a dimora propria o familiare. Ma il concetto di abitazione principale non è univoco: muta anzi a seconda delle imposte considerate, e con particolare evidenza nel raffronto tra la disciplina dell'Irpef e quella dell'Imu e della Tasi.

Ai fini della deduzione della rendita catastale dal reddito complessivo del contribuente, si intende per abitazione principale «quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente», senza tener conto della variazione della dimora abituale «dipendente da ricovero permanente in istituti di ricovero o

⁵⁵ Art. 1, commi 669, 675, 676, 677 e 682, L. 27 dicembre 2013, n. 147. Per gli anni 2014 e 2015, l'aliquota della Tasi è stata fissata dalla legge statale in misura non superiore allo 0,25%, salvo un suo incremento massimo dello 0,08% a condizione che, relativamente alle abitazioni principali e alle unità immobiliari ad esse equiparate, fossero finanziate detrazioni d'imposta o altre misure tali da generare effetti sul carico di imposta equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'Imu per la stessa tipologia di immobili (art. 1, comma 677, L. 27 dicembre 2013, n. 147, modificato prima dall'art. 1, comma 1, lett. a), D.L. 6 marzo 2014, n. 16, convertito con modificazioni in L. 2 maggio 2014, n. 68, e poi dall'art. 1, comma 679, lett. a) e b), L. 23 dicembre 2014, n. 190, a decorrere dal 1° gennaio 2015).

sanitari, a condizione che l'unità immobiliare non risulti locata»⁵⁶. Ai fini della detrazione per canoni locativi, è abitazione principale «quella nella quale il soggetto titolare del contratto di locazione o i suoi familiari dimorano abitualmente»⁵⁷. Ai fini dell'Imu e della Tasi, si considera abitazione principale «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», con la precisazione che «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»⁵⁸. Come si vedrà, queste differenze di disciplina incidono in maniera significativa sul perimetro applicativo degli istituti in esame, e ne determinano a volte la sovrapposizione.

Un discorso a parte riguarda le detrazioni per spese di ristrutturazione e riqualificazione energetica di unità immobiliari residenziali possedute dai familiari. Non si tratta infatti di benefici correlati alla destinazione familiare dell'immobile, ma alla convivenza fra il contribuente che paga le spese e il familiare che ha titolo per godere dell'immobile stesso: la convivenza giustifica la detrazione delle spese sostenute dal primo nell'interesse del secondo, anche con riguardo a edifici residenziali che solo quest'ultimo abbia diritto di abitare.

4.1. La deduzione dal reddito complessivo riconosciuta ai possessori dell'abitazione principale

La prima fattispecie da considerare è regolata dall'art. 10, comma 3-*bis*, T.U.,

⁵⁶ Art. 10, comma 3-*bis*, T.U.

⁵⁷ Art. 16, comma 1-*quinquies*, T.U.

⁵⁸ Art. 13, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201. La disposizione è applicabile alla Tasi in forza del richiamo contenuto nell'art. 1, comma 669, L. 27 dicembre 2013, n. 147.

che riconosce al contribuente il diritto di dedurre dal reddito complessivo un importo pari alla rendita catastale dell'immobile destinato a dimora abituale propria o dei familiari. La destinazione dell'immobile a dimora abituale del possessore o di uno (o più) familiari è l'unica condizione prevista per la spettanza del beneficio; la legge non richiede infatti la coabitazione tra i familiari, e ciò – oltre a differenziare la situazione in esame da quella che connota il concetto anagrafico di famiglia⁵⁹ – comporta rilevanti conseguenze sul piano operativo, perché lascia impregiudicata la possibilità di individuare più abitazioni principali in capo a uno stesso contribuente, e riconoscere altrettante deduzioni dal reddito. Esistono infatti soggetti che, ai fini reddituali, sono familiari del contribuente pur non dimorando con lui e non appartenendo alla sua famiglia anagrafica (genitori, figli o fratelli che vivono in abitazioni diverse); ed esistono soggetti che, pur potendo appartenere alla famiglia anagrafica del contribuente, non sono suoi familiari ai sensi dell'art. 5, comma 5, T.U. (cugini, affini oltre il secondo grado, conviventi di fatto). Nella prima serie di ipotesi, pare corretto ritenere che il contribuente, già beneficiario della deduzione per la propria abitazione principale, possa fruire di analoghe deduzioni per altre abitazioni possedute e concesse ai familiari.

Di contrario avviso è la prassi amministrativa, secondo cui la deduzione *de qua* «spetta in relazione al reddito di un solo immobile adibito ad abitazione principale, per cui se un contribuente possiede due immobili, uno adibito a propria abitazione principale e uno utilizzato da un proprio familiare, la suddetta deduzione spetta esclusivamente per il reddito dell'immobile adibito ad abitazione principale del titolare stesso»⁶⁰. Il principio viene considerato

⁵⁹ La famiglia anagrafica è definita dall'art. 4, D.R. 30 maggio 1989, n. 223 come «insieme di persone legate da vincoli di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nello stesso Comune».

⁶⁰ Risoluzione ministeriale n. 13/E dell'11 febbraio 2000, in *Boll. trib.*, 2000, 290.

pacifico, perché «ovviamente, non si possono avere più abitazioni principali»⁶¹.

Non sembra però questa la regola stabilita dal Testo unico. L'art. 10, comma 3-*bis* considera infatti abitazione principale l'immobile in cui il contribuente «o» i suoi familiari dimorano abitualmente. L'uso della disgiuntiva si spiega proprio perché, ai fini delle imposte sui redditi, possono darsi familiari con dimora abituale diversa da quella del contribuente, e non sembra lasciare dubbi sul fatto che, in tali situazioni, siano ravvisabili tante abitazioni principali (possedute dal contribuente in base a titoli idonei) quante sono le dimore abituali di costoro. Nessun argomento testuale o sistematico induce a ritenere che «non si possono avere più abitazioni principali», dal momento che, ai fini in esame, l'abitazione principale non coincide con la dimora di un solo soggetto (il contribuente), e può identificare anche, o soltanto, la dimora abituale (o le dimore abituali) dei suoi familiari. Del resto, la *ratio* della norma è quella di evitare l'imposizione reddituale sugli immobili effettivamente utilizzati a scopo abitativo: ed essa sussiste in tutte le situazioni appena descritte.

Vanno dunque distinte tre possibili ipotesi, a seconda del fatto che la deduzione non spetti oppure spetti per una o più abitazioni principali.

La deduzione non spetta se non è integrata la fattispecie agevolativa, perché il contribuente non è proprietario né titolare di altro diritto reale sull'immobile (ad esempio, abita solo o con la famiglia in una casa condotta in locazione) o perché l'abitazione non costituisce dimora abituale né per lui né per i familiari (in quanto sfitta o locata a terzi). Va anzi segnalato che, in queste ultime

⁶¹ Come si legge nell'annuario del contribuente per il 2014. L'annuario segnala che «nell'ipotesi più ricorrente in cui un genitore cede l'uso della propria abitazione principale al figlio, andando ad abitare in un'altra casa di proprietà, è quest'ultimo immobile che diventa abitazione principale, mentre quella ceduta in uso al figlio perde questa qualifica. Invece, se il genitore va ad abitare in una casa che non gli appartiene (ad esempio, condotta in locazione), l'immobile di proprietà, occupato dal figlio, non perde la qualifica di abitazione principale».

situazioni, può operare l'art. 41 T.U., che prevede l'aumento di un terzo della rendita catastale imponibile relativa a unità abitative diverse da quella principale e non locate: quali appunto le abitazioni tenute a disposizione o utilizzate come residenze secondarie dal contribuente o dai familiari⁶².

La deduzione spetta *una tantum* se il contribuente possiede una sola abitazione destinata a dimora abituale propria o dei familiari; oppure se, delle diverse abitazioni possedute, una sola soddisfa le condizioni richieste dalla legge (perché, ad esempio, utilizzata come dimora abituale dal figlio *single* o coniugato).

La deduzione spetta invece più volte se – come detto – più immobili del contribuente siano adibiti a dimora abituale di più familiari.

4.2. La penalizzazione prevista per le seconde case non locate

Il concetto di abitazione principale non è invece definito dalla norma che include nel reddito complessivo del proprietario, o del titolare di altro diritto reale di godimento, la metà della rendita catastale degli immobili a uso abitativo non locati, soggetti a Imu e situati nello stesso Comune in cui si trova, appunto, l'«abitazione principale» degli stessi soggetti⁶³. La norma delinea un'alternativa nel regime di tassazione diretta delle seconde case non locate (perché sfitte o concesse in comodato): se si tratta di abitazioni situate in un

⁶² Cfr. sul punto M. LEO, *Le imposte sul reddito nel Testo unico*, t. I, Milano, 2014, 565, il quale chiarisce che «l'aumento del terzo si applica alle unità immobiliari ad uso di abitazioni 'utilizzate direttamente' dal possessore o dai suoi familiari, intendendosi per tali le abitazioni che sono utilizzate effettivamente dai detti soggetti per scopi vari, quali, ad esempio, per pinacoteca, biblioteca, cineteca», e che tali unità possono essere utilizzate anche come abitazioni «ove il possessore o un suo familiare effettivamente dimori, anche se non abitualmente, per ragioni di lavoro, per villeggiatura o per altri motivi».

⁶³ Art. 9, comma 9, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23, modificato a decorrere dal 1° gennaio 2014 dall'art. 1, comma 717, L. 27 dicembre 2013, n. 147. Si introduce così una deroga alla regola posta dall'art. 8, comma 1, dello stesso decreto (pure modificato sul punto dalla legge di stabilità per il 2014), ai sensi del quale l'Imu sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati.

Comune diverso da quello in cui è sita l'abitazione principale del contribuente (tipicamente, le case di villeggiatura al mare o in montagna), l'Irpef non è dovuta; ma se il Comune è lo stesso, l'imposta si applica sulla metà della rendita catastale (maggiorata di un terzo, ai sensi dell'art. 41 T.U., nel caso in cui l'immobile sia tenuto a disposizione).

Nel sistema originario dell'Irpef, la tassazione del reddito delle unità immobiliari a uso abitativo rispondeva a un criterio di estremo favore, in base al quale, quando un'unità immobiliare urbana non adibita all'uso del possessore o dei familiari fosse rimasta sfitta per l'intero periodo d'imposta e la circostanza fosse stata denunciata all'ufficio e confermata in sede di dichiarazione, la rendita catastale avrebbe concorso a formare il reddito complessivo solo per il 20% del suo ammontare⁶⁴: criterio giustificato dalla volontà di non gravare con il tributo chi non fosse riuscito a concedere in locazione immobili non destinati al godimento proprio o della famiglia. Ma questo favore non durò molto. Nel 1980 si prevede che, per le unità abitative possedute dal contribuente in aggiunta a quella adibita ad abitazione principale o comunque tenute a disposizione, il reddito fosse aumentato di un terzo⁶⁵; l'aumento fu elevato al 200% due anni dopo, con riguardo alle abitazioni ubicate in Comuni ad alta tensione abitativa, diverse da quelle adibite ad abitazione principale e da quelle direttamente utilizzate, possedute e non locate per almeno sei mesi nel periodo di imposta⁶⁶.

⁶⁴ Art. 38, D.R. 29 settembre 1973, n. 597.

⁶⁵ Art. 4, L. 24 aprile 1980, n. 146, con effetti decorrenti dal 1° gennaio 1979.

⁶⁶ Art. 8, L. 22 aprile 1982, n. 168. La norma elevò inoltre all'80% la percentuale di imponibilità del 20% prima prevista dall'art. 38, D.R. 29 settembre 1973, n. 597 (tranne che per le unità immobiliari per le quali fossero state rilasciate licenze edilizie, concessioni o autorizzazioni per restauri o ristrutturazioni, nonché per le nuove abitazioni, per i primi 18 mesi dalla data di rilascio del certificato di abitabilità, ovvero, in mancanza, da quando l'immobile si fosse reso abitabile), ed escluse dall'aumento del 200% anche il reddito della «prima unità immobiliare posseduta non locata diversa da quella adibita ad abitazione principale del contribuente». L'aumento del 200% venne elevato al 300% dall'art. 2, D.L. 7 febbraio 1985, n. 12, convertito con modificazioni in L. 5 aprile 1985, n. 118.

A differenza della norma originaria, le disposizioni introdotte negli anni '80 non menzionavano i familiari del contribuente, lasciando intendere che l'utilizzo da parte loro dell'unità immobiliare (anche quale abitazione principale) non esimesse il contribuente dalla maggiorazione d'imposta. A parere del Ministero delle finanze, peraltro, l'aumento del reddito imponibile non avrebbe interessato le unità abitative concesse gratuitamente in uso ai familiari che vi avessero stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale⁶⁷.

La posizione dei familiari venne espressamente considerata dal D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, che confermò la riduzione all'80% del reddito delle unità immobiliari non adibite all'uso del possessore o dei familiari, rimaste sfitte per l'intero periodo d'imposta «per cause non dipendenti dalla volontà del possessore»; e ripropose negli altri casi le penalizzazioni riguardanti gli immobili abitativi. L'aumento del reddito (di un terzo e, in certe ipotesi, del quadruplo) interessava le abitazioni possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del contribuente o dei familiari (oppure destinate all'esercizio, da parte loro, di arti, professioni o imprese commerciali) e utilizzate direttamente o tenute a disposizione⁶⁸. Questa disciplina, piuttosto farraginosa, venne semplificata nel 1993 e nel 1994, prevedendosi quale unica conseguenza del diretto utilizzo o della libera disponibilità, da parte del possessore o del familiare, di immobili diversi da quelli destinati ad abitazione principale o all'esercizio di attività l'aumento di un terzo del reddito relativo⁶⁹.

⁶⁷ Circolare n. 12 del 30 aprile 1980, in *def.finanze.it*.

⁶⁸ Art. 38, D.R. 22 dicembre 1986, n. 917. La riduzione del reddito imponibile scendeva al 20% per le abitazioni di nuova costruzione, limitatamente al periodo di 18 mesi dalla data del certificato di abitabilità o, in mancanza, dalla data in cui le stesse fossero divenute abitabili, e per le unità immobiliari per le quali fossero state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validità del provvedimento.

⁶⁹ Art. 1, comma 5, D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni in L. 24 marzo 1993, n. 75, e art. 4, comma 1, D.L. 31 maggio 1994, n. 330, convertito con modificazioni in L. 27 luglio

Negli stessi termini dispone oggi il citato art. 41 T.U., che considera sotto due diversi profili la presenza di familiari del contribuente. La penalizzazione fiscale non si applica se il familiare adibisce l'immobile a propria abitazione principale o a proprio luogo di lavoro; scatta invece se l'immobile è da lui goduto ad altro titolo (ad esempio, residenza secondaria) o tenuto a disposizione. La norma recepisce l'indirizzo espresso nel 1980 dal Ministero che, nella prima serie di ipotesi, già assimilava la posizione dei familiari a quella del contribuente; ma estende *in malam partem* l'assimilazione alle ipotesi del secondo tipo, e pregiudica i proprietari che non dispongano dell'unità abitativa per averla ceduta in uso ai parenti⁷⁰.

Come detto, la legge di stabilità per il 2014 ha introdotto un ulteriore aggravio, prevedendo il concorso alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali, nella misura del 50%, del reddito catastale degli immobili a uso abitativo non locati e assoggettati all'Imu, situati nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale del possessore. In mancanza di diverse specificazioni, l'aumento interessa anche gli immobili concessi gratuitamente ai familiari (salvi quelli ubicati in altri Comuni o aventi destinazione commerciale). Il reddito così determinato sconta poi l'aumento di un terzo stabilito dall'art. 41 T.U. per le unità immobiliari tenute a disposizione.

Sul piano operativo, è necessario chiarire se il concetto di abitazione

1994, n. 473, che sostituì l'art. 38, D.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

⁷⁰ Si veda sul punto M. LEO, *op. cit.*, 562 ss. Il generico riferimento della norma alle unità immobiliari tenute a disposizione rende irrilevante il cosiddetto sfitto involontario (circolare ministeriale n. 73/E del 27 maggio 1994, in *Boll. trib.*, 1994, 852, ove si legge che «il riferimento alle unità immobiliari tenute comunque a disposizione, anche diverse dalle residenze secondarie ... e da quelle direttamente utilizzate, comporta che anche la rendita dell'unità immobiliare destinata alla locazione e rimasta sfitta va maggiorata di un terzo»). A parere dello stesso Ministero, l'aumento di un terzo si applicherebbe anche con riguardo alle abitazioni in comproprietà fra soggetti non legati da vincoli familiari, limitatamente a coloro che non le utilizzano come abitazioni principali (circolare n. 101/E del 19 maggio 2000, *ivi*, 2000, 857).

principale ora menzionato (non definito dalla legge) coincida con quello assunto dall'art. 10, comma 3-*bis*, T.U. L'Agenzia delle entrate ha risolto in senso affermativo la questione, e la soluzione appare condivisibile, unico essendo il quadro sistematico di riferimento⁷¹. Essa favorisce i contribuenti che, mantenendo non locata l'abitazione di proprietà, conducano in locazione o utilizzino in comodato altra abitazione nel medesimo Comune, posto che l'immobile utilizzato non costituisce per loro abitazione principale, perché non forma oggetto di diritti reali. Penalizza invece coloro che vantano diritti reali sull'immobile, adibito a dimora abituale, situato nello stesso Comune in cui si trova il diverso immobile non locato.

Anche la presenza di familiari incide sull'applicazione del regime in esame, essendo idonea – lo si è visto – a integrare la fattispecie dell'abitazione principale considerata dall'art. 10, comma 3-*bis*, T.U. E' abitazione principale l'immobile adibito a dimora abituale del figlio o del fratello del proprietario o dell'usufruttuario: questi ultimi sono pertanto obbligati a pagare l'Irpef sulla metà della rendita catastale della seconda casa, non locata e soggetta a Imu, eventualmente posseduta nel medesimo Comune.

La disciplina in esame può lasciare perplessi e destare critiche sia in termini di opportunità che di tecnica legislativa. E' difficile giustificare la tassazione di redditi che di fatto non esistono, e solo per finzione vengono attribuiti ai proprietari degli immobili non locati: tanto che, nelle ipotesi diverse da quelle ora considerate, il legislatore continua ad escludere detti immobili dal perimetro applicativo dell'Irpef. L'art. 9, comma 9, D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 inverte questa tendenza e conferisce all'Irpef i tratti di un'imposta patrimoniale gravante non solo sugli effettivi percettori di reddito (i proprietari

⁷¹ La citata circolare n. 11/E del 21 maggio 2014 ha ritenuto inapplicabili i diversi concetti di abitazione principale assunti ai fini Imu (di cui si dirà *infra*) e ai fini anagrafici (dimora abituale goduta anche a titolo di locazione o comodato).

di immobili locati), ma anche su soggetti per i quali il reddito rimane virtuale⁷².

Se l'obiettivo del legislatore è quello di incentivare il mercato delle locazioni abitative e contrastare il fenomeno degli affitti in nero, ritenuti più frequenti per le abitazioni ubicate nel Comune in cui vive il proprietario (sul presupposto che le case situate in altri Comuni vengano utilizzate per le vacanze e non locate a terzi), lo strumento impiegato risulta assai semplicistico e, probabilmente, poco funzionale, perché penalizza anche i proprietari di immobili sfitti e non offre alcuna garanzia di emersione delle locazioni irregolari. I controlli eseguiti in materia sono infatti ancora inadeguati, e pagare una modesta Irpef su redditi figurativi, esponendosi al rischio dell'accertamento, può apparire al proprietario più conveniente che dichiarare il canone di locazione di fatto incassato.

Ai nostri fini, preme comunque sottolineare il ruolo che, sul piano della struttura della fattispecie impositiva, viene ancora una volta riconosciuto alla presenza di familiari del contribuente: non più in funzione di ampliamento del perimetro del beneficio fiscale (come nel caso dell'art. 10, comma 3-*bis*, T.U.),

⁷² Per una rapida ricostruzione del precedente «pluriennale percorso di smantellamento della 'tassazione virtuale' del reddito dei fabbricati utilizzati direttamente dal titolare» cfr. R. LUPI, *'Seconde case a disposizione': l'eliminazione della tassazione reddituale 'virtuale' di cespiti infruttiferi*, in *Dial. trib.*, 2013, 241 ss., che segnala come, nel corso degli anni, fosse entrata in crisi l'idea che «godere in proprio di un bene fosse reddito imponibile» e che «il reddito potenziale di un immobile che sicuramente non produce reddito fosse sufficiente a tassare un modesto 'reddito virtuale'». Rilievi critici sulla nuova disciplina sono stati formulati da G. SPAZIANI TESTA, *Ritorno dell'IRPEF sulle case sfitte: una misura iniqua e contraddittoria*, in *Corr. trib.*, 2013, 3464 ss., secondo il quale la norma del 2011 genera perplessità perché si regge su un sospetto di evasione infondato e comunque indimostrabile (l'idea che le abitazioni apparentemente sfitte siano in realtà locate in nero); colpisce irragionevolmente i soli immobili abitativi situati nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale; assimila *in peius* il trattamento fiscale degli immobili locati e di quelli non locati, aumentando il prelievo sui secondi invece di ridurlo sui primi; tassa in maniera iniqua i proprietari, che spesso non riescono a locare gli immobili a causa delle difficili condizioni del mercato; comporta, infine, anche la tassazione degli immobili non locati perché abitati dagli stessi contribuenti o dai loro familiari, mentre logica vorrebbe che fossero sì incentivate le locazioni abitative da parte dei proprietari di seconde case altrimenti non occupate, ma non penalizzati coloro che, possedendo più immobili in uno stesso Comune, ne destinino uno ad abitazione propria e l'altro (o gli altri) ad abitazione dei familiari.

ma in senso opposto, e dunque nella direzione di una possibile estensione dell'area applicativa della norma che assoggetta a Irpef la metà della rendita catastale dell'immobile abitativo non locato.

4.3. La detrazione dall'Irpef concessa ai conduttori dell'immobile

Anche la detenzione dell'abitazione familiare rileva sotto il profilo reddituale, perché l'art. 16 T.U. attribuisce una specifica detrazione d'imposta, variabile in funzione del reddito complessivo, ai conduttori di unità immobiliari destinate a dimora abituale propria o dei familiari. Nel settore delle locazioni abitative, una prima detrazione dall'Irpef era stata introdotta nel 1999 dall'art. 13-*ter*) T.U., con riguardo ai contratti relativi a unità immobiliari destinate ad abitazione principale dei conduttori, stipulati o rinnovati in base ad accordi definiti in sede locale a norma degli artt. 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431. A decorrere dal 2001, analoga (ma più consistente) detrazione era stata concessa anche ai lavoratori dipendenti che avessero trasferito la residenza nel Comune di lavoro o in uno limitrofo nei 3 anni antecedenti a quello di richiesta del beneficio e fossero titolari di contratti di locazione di unità immobiliari adibite a propria abitazione principale, situate nel nuovo Comune di residenza a non meno di 100 chilometri di distanza dal precedente e comunque al di fuori del territorio della propria Regione⁷³. Nessuna detrazione poteva essere fruita nel caso in cui l'immobile fosse stato adibito ad abitazione principale dei familiari del

⁷³ Comma 1-*bis* dell'art. 13-*ter*) T.U., inserito dall'art. 2, comma 1, lett. *h*), n. 3, L. 23 dicembre 2000, n. 388. La detrazione era prevista in misura pari a £. 1.920.000 se il reddito complessivo del conduttore non superava £. 30.000.000, e in £. 960.000 se il reddito superava tale soglia ma non £. 60.000.000. Si trattava di importi doppi rispetto a quelli ordinariamente riconosciuti dal comma 1 della stessa disposizione. A parere dell'Agenzia delle entrate, la detrazione spettava anche a coloro che avessero stipulato contratti di locazione abitativa prima dell'entrata in vigore della L. 9 dicembre 1998, n. 431, automaticamente prorogati per gli anni successivi, in quanto il contenuto di tali contratti «non può mai concretizzare una violazione delle norme vigenti» (risoluzione n. 200/E del 16 maggio 2008, in *Boll. trib.*, 2008, 1753).

conduttore.

La disciplina è mutata a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2007, per effetto della norma che ha ampliato il novero delle fattispecie agevolate e permesso in certi casi al conduttore di beneficiare della detrazione anche per canoni relativi ad abitazioni concesse ai familiari⁷⁴. La detrazione può essere esercitata in due nuove situazioni, che si affiancano a quelle appena richiamate: in presenza di contratti di locazione di unità immobiliari destinate ad abitazione principale, conclusi o rinnovati a canone libero ai sensi della L. 9 dicembre 1998, n. 431; e, per i primi 3 anni, in caso di locazioni stipulate da giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni, aventi ad oggetto unità immobiliari da destinare a propria abitazione principale, diverse dall'abitazione principale dei genitori o di coloro cui sono affidati. Se il contratto è concluso da più conduttori (ad esempio, da entrambi i giovani componenti la coppia), ognuno di essi può fruire *pro quota* della detrazione⁷⁵.

L'art. 16 T.U. assume lo stesso concetto di abitazione principale richiamato dal precedente art. 10, comma 3-*bis* (immobile destinato a dimora abituale del contribuente o dei familiari): e ciò permette appunto di estendere la detrazione alle situazioni in cui l'immobile sia abitato dai soli familiari del contribuente. A differenza dell'art. 10, comma 3-*bis*, però, l'art. 16, comma 1-*quater*, T.U. impedisce di cumulare fra loro più benefici (più detrazioni), ove il contribuente conduca in locazione più unità abitative messe a disposizione di più familiari⁷⁶.

L'ammontare della detrazione varia a seconda dei casi. In linea generale,

⁷⁴ Art. 16 T.U., rinumerato dal D.Lgs. 12 dicembre 2003, n. 344 e modificato dall'art. 1, comma 9, L. 24 dicembre 2007, n. 244.

⁷⁵ Come chiarito dall'Agenzia delle entrate nella circolare n. 34/E del 4 aprile 2008, in *Boll. trib.*, 2008, 643.

⁷⁶ Ciò non toglie che la detrazione in oggetto sia cumulabile con la deduzione di cui all'art. 10, comma 3-*bis*, T.U., diversi essendone i presupposti applicativi. Il punto è stato chiarito dall'Agenzia delle entrate nella ricordata circolare n. 11/E del 21 maggio 2014.

essa ammonta a € 300 o a € 150, in base al reddito complessivo del conduttore⁷⁷. Sale però a € 495,80 (o a € 247,90) se l'immobile è destinato ad abitazione principale del conduttore in forza di contratto concluso a canone concordato, e a € 991,60 (o a € 495,80) se il conduttore dell'abitazione principale è un lavoratore dipendente trasferitosi nel nuovo Comune di residenza. Si attesta infine a € 991,60 se la locazione è stipulata da un giovane con reddito complessivo non superiore a € 15.493,71.

Il beneficio varia dunque in ragione di diversi criteri: l'ammontare del reddito posseduto dal conduttore, il suo *status*, la destinazione dell'immobile ad abitazione propria o dei familiari e la tipologia di contratto stipulato. In particolare, il tipo di contratto incide sul *quantum* della detrazione nelle ipotesi in cui il conduttore (che non sia lavoratore dipendente trasferito) abiti direttamente l'immobile: se il canone è pattuito in condizioni di libero mercato la detrazione è più bassa; se è concordato invece ai sensi degli artt. 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3, L. 9 dicembre 1998, n. 431, essa è maggiore.

Questa differenza di trattamento si fonda su un criterio (la determinazione libera o concordata del canone) che non ha nulla a che vedere con il concreto utilizzo e con la destinazione personale o familiare dell'immobile. Forse, il legislatore avrebbe fatto meglio a non distinguere sotto questo profilo – non essendo ben chiaro perché debba essere penalizzato chi conclude una locazione abitativa a canone libero – e limitarsi a premiare con maggiori detrazioni (come in effetti avviene) i contratti stipulati per soddisfare esigenze locative peculiari, quali appunto quelle del dipendente trasferito per motivi di lavoro e dei giovani inquilini. Esigenze che ben giustificano la scelta normativa di circoscrivere la detrazione alle ipotesi in cui l'immobile sia abitato direttamente dal conduttore, rendendo irrilevante la sua eventuale

⁷⁷ La detrazione ammonta a € 300 se il reddito del conduttore non supera € 15.493,71, e a € 150 se il reddito supera tale soglia ma non quella di € 30.987,41.

destinazione familiare.

Di carattere temporaneo è la norma che, per il triennio 2014 – 2016, riconosce un'ulteriore detrazione dall'Irpef ai conduttori di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale⁷⁸.

4.4. Il possesso dell'abitazione principale nel sistema dell'Ici e dell'Imu. Ipotesi di cumulo dei relativi benefici con quelli previsti in materia reddituale

Discorso in parte diverso interessa il sistema dell'imposizione patrimoniale, in cui il passaggio dall'Ici all'Imu (e poi alla Tasi) ha comportato significative novità.

Sino al 2008, l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo era soggetta a Ici, ma la legge riconosceva alcune agevolazioni. In particolare, l'art. 8, comma 2, D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 prevedeva una detrazione d'imposta di €. 200.000, specificando che per abitazione principale dovesse intendersi «quella nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente», e precisando altresì – a partire dal 2007 – che, salva prova contraria, tale abitazione si riteneva coincidere con quella di residenza anagrafica⁷⁹.

⁷⁸ Art. 7, D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni in L. 23 maggio 2014, n. 80. La detrazione ammonta a € 900 se il reddito complessivo del conduttore non supera € 15.493,71, e ad € 450 se il reddito è compreso fra detto importo ed € 30.987,41.

⁷⁹ Si vedano, con riguardo alla disciplina vigente prima della modifica del 2007, Cass., 28 maggio 2010, n. 13151, in *www.leggiditalia.it* (secondo cui la detrazione non avrebbe potuto essere negata in caso di divergenza tra il luogo indicato in dichiarazione e la residenza anagrafica del contribuente, perché «le risultanze anagrafiche rivestono un valore presuntivo e possono essere superate da prova contraria, desumibile da qualsiasi fonte di convincimento e suscettibile di apprezzamento riservato alla valutazione del giudice di merito»); Comm. trib. reg. del Lazio, 24 gennaio 2012, *ibid.*; Comm. trib. prov. di Reggio Emilia, 29 ottobre 2012, in *Riv. giur. trib.*, 2013, 517 («una volta che il contribuente abbia provato che l'abitazione che considera principale sia quella della residenza anagrafica, spetta al Comune provare che questa non sia l'abitazione principale, quella cioè dove il contribuente e i suoi famigliari dimorano abitualmente»).

Negli anni successivi, l'abitazione principale è stata esentata dal tributo. La disciplina è nuovamente cambiata a partire dal 2012, quando, sostituita l'Ici dall'Imu, l'esenzione a favore dei possessori di unità immobiliari adibite ad abitazione principale è stata eliminata, ed è stato rivisto il regime impositivo loro riservato, con l'introduzione di nuovi benefici (riduzioni di aliquota e detrazioni ordinarie e maggiorate) e la modifica del concetto stesso di abitazione principale⁸⁰. Dal 2014 l'Imu non grava più sulle abitazioni principali, essendo subentrata la Tasi, la cui applicazione è rimessa – come visto – alla scelta dei singoli Comuni.

Ai fini Imu, è considerato abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente (eccezion fatta per le unità accatastate in categoria A/1, A/8 o A/9). Qualora i componenti del nucleo familiare stabiliscano la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi nell'ambito del territorio comunale, le agevolazioni previste (oggi, le norme di esenzione) si applicano per un solo immobile⁸¹. Come osservato dal Ministero, il legislatore ha voluto «unificare il

⁸⁰ L'esenzione dall'Ici, introdotta dall'art. 1, commi 1 – 3, D.L. 27 maggio 2008, n. 93, convertito con modificazioni in L. 24 luglio 2008, n. 126, è stata soppressa a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'art. 13, comma 14, lett. a), D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni in L. 22 dicembre 2011, n. 214.

⁸¹ Art. 13, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, come modificato dall'art. 4, comma 5, lett. a), D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito con modificazioni in L. 26 aprile 2012, n. 44. Il riferimento della norma all'immobile «iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità immobiliare» risolve in senso restrittivo il problema, sorto nel previgente sistema, relativo all'applicazione delle agevolazioni Ici nei casi in cui più unità immobiliari, catastalmente distinte, fossero adibite ad unica abitazione principale del contribuente. Il Ministero delle finanze aveva ritenuto che le diverse unità immobiliari fossero «singolarmente e separatamente soggette ad imposizione, ciascuna per la propria rendita», e che una sola potesse fruire delle agevolazioni riconosciute all'abitazione principale, sicché «per poter usufruire per intero degli effetti, sia dell'aliquota ridotta, sia della detrazione, sarebbe opportuno che il contribuente richieda l'accatastamento unitario dei due distinti cespiti». La giurisprudenza aveva invece ammesso che le agevolazioni potessero essere fruite con riguardo a tutte le unità immobiliari, previa dimostrazione del loro effettivo utilizzo come unica abitazione principale e purché l'immobile, unitariamente considerato, non trascendesse la categoria catastale delle singole unità. Si

concetto di residenza anagrafica e di dimora abituale, individuando come abitazione principale solo l'immobile in cui le condizioni previste dalla norma sussistono contemporaneamente», e ha disposto che, laddove i membri del nucleo familiare, residenti nello stesso Comune, stabiliscano la dimora abituale in immobili diversi, le agevolazioni «devono essere uniche per nucleo familiare indipendentemente dalla dimora abituale e dalla residenza anagrafica dei rispettivi componenti»⁸².

Esistono diverse fattispecie assimilate a quella tipica. L'Imu non si applica infatti alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari; ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali, così come definiti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008; alla casa assegnata al coniuge in sede di separazione o divorzio; all'immobile posseduto e non locato dal personale delle Forze armate, delle Forze di polizia e dei Vigili del fuoco (senza che siano richieste, in quest'ultimo caso, le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica). Inoltre, gli enti locali possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto, e non locata, da anziani o disabili lungodegenti; quella posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto, e non locata, da cittadini italiani residenti all'estero; quella concessa in comodato a parenti in linea retta di primo grado, che la utilizzino come abitazione principale⁸³.

vedano in termini Cass., 29 ottobre 2008, n. 25902, in *Boll. trib.*, 2009, 327; Id., 17 maggio 2010, n. 12050, in *Corr. trib.*, 2010, 2131; Id., 3 luglio 2014, n. 15198, in *www.leggiditalia.it* («in tema di Ici, il contemporaneo utilizzo di più unità catastali non costituisce ostacolo all'applicazione, per tutte, dell'aliquota agevolata prevista per l'abitazione principale, sempre che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono, assumendo rilievo a tal fine non il numero delle unità catastali, ma l'effettiva utilizzazione ad abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato, ferma restando la spettanza della detrazione prevista dall'art. 8, comma 2, D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504 una sola volta per tutte le unità»).

⁸² Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, in *Boll. trib.*, 2012, 751.

⁸³ Si veda ancora l'art. 13, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, come modificato dall'art. 1,

La necessaria coesistenza di elementi formali e sostanziali – residenza anagrafica e dimora abituale – rende più rigoroso rispetto al passato il concetto di abitazione principale. Inoltre, il fatto che – a differenza dell’art. 10, comma 3-*bis*, T.U. – la norma in esame non menzioni i «familiari» ma il «nucleo familiare» del contribuente e utilizzi la congiuntiva «e» (non la disgiuntiva «o») impone di chiarire quale sia il «nucleo familiare» considerato, e se – in presenza di più unità abitative possedute – l’esenzione possa oggi spettare più volte nel caso in cui i componenti del nucleo risiedano e dimorino in immobili diversi da quello utilizzato dal contribuente.

Sotto il primo profilo – premesso che la lettera dell’art. 13, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 impedisce di estendere alla disciplina dell’Imu il concetto di familiare assunto ai fini reddituali dall’art. 5, comma 5, T.U. – va osservato che la legge tributaria non identifica *expressis verbis* il «nucleo familiare» del contribuente. Una definizione di «nucleo familiare» si trova però nel regolamento Isee, concernente le modalità attuative e gli ambiti di applicazione dei criteri unificati di valutazione della situazione economica dei soggetti che richiedono prestazioni agevolate⁸⁴.

comma 707, lett. *b*), L. 27 dicembre 2013, n. 147. In caso di comodato al figlio o al genitore, l’esenzione dall’Imu spetta limitatamente alla quota di rendita catastale non eccedente € 500, oppure nel caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con Isee non superiore a € 15.000. A parere del Dipartimento delle Finanze, l’importo di € 500 opera come franchigia, sicché l’Imu rimane dovuta in via ordinaria per la parte di rendita catastale eccedente tale importo (risposta n. 23 alle domande poste in merito all’applicazione della Tasi e dell’Imu, diffusa il 3 giugno 2014 sul sito www.finanze.gov.it). In presenza di più unità immobiliari, l’esenzione può essere applicata a una sola di esse. A partire dal 2015, è altresì considerata direttamente adibita ad abitazione principale «una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all’Anagrafe degli italiani residenti all’estero, già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d’uso» (art. 9-*bis*, comma 1, D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni in L. 23 maggio 2014, n. 80).

⁸⁴ Il nuovo regolamento Isee è stato approvato con D.C.M. 5 dicembre 2013, n. 159, che ha rivisto le modalità di determinazione e i campi di applicazione dell’indicatore della situazione economica equivalente. Il precedente regolamento, approvato con D.C.M. 7 maggio 1999, n. 221, è stato abrogato dall’art. 5, comma 1, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201.

L'art. 3, comma 1, di detto regolamento ricomprende nello stesso nucleo familiare «i soggetti componenti la famiglia anagrafica» alla data di presentazione della dichiarazione sostitutiva unica, salvo quanto diversamente stabilito dai commi successivi, che derogano in parte al generale criterio della coabitazione e della dimora abituale nello stesso Comune. I coniugi con la stessa residenza appartengono sempre allo stesso nucleo familiare, anche se fiscalmente a carico altrui. Di regola, anche i coniugi con diversa residenza anagrafica fanno parte dello stesso nucleo, e devono identificare di comune accordo la residenza familiare, così da attrarre il coniuge con residenza anagrafica diversa nel nucleo la cui residenza anagrafica coincide con quella della famiglia⁸⁵. In situazioni particolari, però, la diversa residenza anagrafica dei coniugi impedisce di individuare un unico nucleo familiare: come nelle ipotesi di separazione personale, proposizione della domanda di divorzio, allontanamento giudiziale o accertato abbandono di un coniuge da parte dell'altro. I figli minori appartengono al nucleo familiare dei genitori (o del genitore) con cui convivono⁸⁶; il figlio maggiorenne non convivente con i genitori fa parte del loro nucleo familiare se fiscalmente a carico, non coniugato e senza figli; se i genitori appartengono a nuclei familiari distinti, il figlio maggiorenne a carico di entrambi può scegliere a quale di essi appartenere.

Non v'è dunque coincidenza tra la figura del familiare rilevante in sede di applicazione dell'Irpef e quella del componente del nucleo familiare modellata sulla disciplina dell'Isee. Il familiare è tale per vincoli di sangue, coniugio o

⁸⁵ In caso di mancato accordo, la residenza familiare è individuata nell'ultima residenza comune ovvero, in assenza di una residenza comune, nella residenza del coniuge di maggior durata. Il coniuge iscritto nelle anagrafi dei cittadini italiani residenti all'estero è attratto nel nucleo anagrafico dell'altro coniuge (art. 3, comma 2, del regolamento Isee).

⁸⁶ Il minore in affidamento preadottivo appartiene al nucleo familiare dell'affidatario, mentre il minore in affidamento temporaneo è considerato nucleo familiare a sé stante, fatta salva la facoltà del genitore affidatario di considerarlo parte del proprio nucleo.

affinità, anche se non risiede e non convive con il contribuente; il membro del nucleo familiare è tale invece proprio perché dimora con il contribuente, oppure perché, senza dimorare con lui, ne è coniuge (non separato, divorziato o allontanato) o è fiscalmente a suo carico. Esistono perciò familiari che non appartengono allo stesso nucleo familiare (parenti entro il terzo grado non conviventi né fiscalmente a carico gli uni degli altri; coniugi separati con diversa residenza) e membri dello stesso nucleo che non sono familiari a norma dell'art. 5, comma 5, T.U. (parenti oltre il terzo grado e affini oltre il secondo grado presenti nello stato di famiglia anagrafico).

In mancanza di chiare indicazioni testuali al riguardo, non appare affatto scontato che il concetto di nucleo familiare ora richiamato possa essere trasposto nella disciplina dell'Imu. Se si ammette però che – in nome della coerenza e della tendenziale uniformità dell'ordinamento – ciò sia consentito, ci si deve preoccupare di individuare il regime impositivo applicabile alle ipotesi in cui un membro del nucleo risieda e dimori da solo nell'immobile del contribuente, e di quelle in cui diversi componenti del nucleo risiedano e dimorino in più immobili del contribuente situati in Comuni diversi: ad esempio, genitori con figli a carico che vivono da soli, oppure coniugi separati di fatto ma non di diritto.

Va osservato innanzitutto che il riferimento dell'art. 13, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 al contribuente «e» al nucleo familiare non significa che l'esenzione da Imu spetti solo per l'unità immobiliare abitata dal primo insieme ai membri del nucleo. Questa conclusione è smentita dallo stesso art. 13, comma 2, che – come visto – contempla espressamente l'eventualità che i vari componenti del nucleo stabiliscano la residenza e la dimora abituale in immobili diversi situati nel territorio di uno o più Comuni, e dispone che, nel primo caso, le agevolazioni (oggi, l'esenzione da imposta) per l'abitazione principale e le relative pertinenze si applichino per un solo immobile. E' quindi

pacifico che tali benefici spettino (almeno una volta) anche se il contribuente e il suo nucleo familiare abitino immobili diversi, tutti posseduti dal primo. Lo stesso è a dirsi nel caso in cui il proprietario non abiti l'immobile per averlo concesso in comodato al genitore o al figlio: come pure si è visto, infatti, anche in tal caso la legge ammette che l'immobile possa essere considerato abitazione principale del proprietario (con l'ulteriore particolarità per cui non sempre il genitore o il figlio fanno parte del nucleo familiare del contribuente, almeno nel senso qui adottato).

Ma queste ipotesi derogano alla regola generale, e non autorizzano a ritenere che, al di fuori di esse, l'esenzione da Imu possa spettare a prescindere dalla destinazione dell'immobile ad abitazione principale del contribuente «e» dei membri del nucleo⁸⁷. Non è quindi abitazione principale l'immobile posseduto dal contribuente e concesso in locazione o in comodato a soggetti diversi da quelli appena menzionati (un fratello, un nipote, un estraneo alla famiglia).

Non osta all'esenzione il fatto che l'immobile, destinato a residenza e a dimora abituale del proprietario e dei familiari, sia in parte occupato da altri conduttori o comodatari. La legge non richiede infatti che l'abitazione

⁸⁷ Nel vigore dell'Ici, la tesi secondo cui l'abitazione avrebbe potuto considerarsi principale «soltanto se nella stessa dimorano abitualmente sia il contribuente che i suoi familiari», non essendo sufficiente il fatto che «il contribuente dimori abitualmente nell'unità immobiliare, se i suoi familiari dimorino altrove», era stata prospettata da Cass., 15 giugno 2010, n. 14389, in *Foro it.*, 2010, I, 2348. La sentenza aveva osservato che il concetto di abitazione principale assunto dall'art. 8, comma 2, D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 richiamava «quello tradizionale di 'residenza della famiglia' desumibile dall'art. 144, comma 1, c.c.», censurando la decisione di merito che aveva riconosciuto spettare al contribuente il trattamento fiscale agevolato per il solo fatto che egli dimorasse abitualmente nella casa di abitazione, senza considerare la «necessità, imposta dal legislatore, di tener conto non già della sola dimora del contribuente ma, unitamente, di quella della sua famiglia». Nello stesso senso si era poi espressa Comm. trib. reg. del Lazio, 13 aprile 2012, in www.leggiditalia.it («per far sorgere il diritto alla detrazione per l'abitazione principale non è sufficiente che il contribuente dimori abitualmente nell'unità immobiliare, se i suoi familiari vivono altrove»). In precedenza, però, il Ministero delle finanze aveva ritenuto applicabile la disciplina di favore anche al contribuente «unico dimorante» nell'abitazione (circolare n. 120/E del 27 maggio 1999, in *Boll. trib.*, 1999, 911).

principale debba essere utilizzata esclusivamente dai componenti della famiglia, e non prevede nemmeno criteri in base ai quali riconoscere – in ipotesi – un'esenzione solo parziale.

Se gli immobili posseduti dal contribuente sono più d'uno, e ognuno è destinato a dimora abituale e a residenza anagrafica di diversi membri del nucleo familiare, è possibile che l'esenzione spetti più di una volta. Proprio a tali situazioni si riferisce l'art. 13, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 nel riconoscere i benefici fiscali in relazione a uno soltanto degli immobili abitati dal contribuente e dai membri del nucleo nel territorio dello stesso Comune: derivandone *a contrario* che, quando gli immobili si trovano in Comuni diversi, i benefici (oggi, l'esenzione da imposta) spettano tante volte quanti sono i Comuni interessati.

Quest'ultima regola, di notevole rilevanza operativa, è stata confermata dal Ministero in ragione dei minori rischi elusivi che la fattispecie presenterebbe rispetto a quella in cui le unità immobiliari siano situate nel territorio dello stesso Comune. L'esigenza di evitare che, mediante artificiosi trasferimenti di residenza e dimora di alcuni membri del nucleo familiare, il proprietario o i proprietari degli immobili potessero (e possano) cumulare le agevolazioni previste per l'abitazione principale verrebbe meno, infatti, qualora gli immobili siano ubicati in Comuni diversi, «poiché in tale ipotesi il rischio di elusione della norma è bilanciato da effettive necessità di dover trasferire la residenza anagrafica e la dimora abituale in un altro Comune, ad esempio per esigenze lavorative»⁸⁸.

Il principio, enunciato con specifico riguardo al caso dei coniugi, risulta

⁸⁸ Così la citata circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012. Il documento conferma altresì che «se nell'immobile in comproprietà fra i coniugi, destinato all'abitazione principale, risiede e dimora solo uno dei coniugi – non legalmente separati – poiché l'altro risiede e dimora in un diverso immobile, situato nello stesso Comune, l'agevolazione non viene totalmente persa, ma spetta solo ad uno dei due coniugi».

applicabile anche alle altre ipotesi in cui gli immobili situati in diversi Comuni siano abitati da diversi membri del nucleo familiare del contribuente (ad esempio, dai figli a carico).

A conclusione dell'analisi ora condotta, un rapido raffronto tra le fattispecie regolate dall'art. 10, comma 3-*bis*, T.U. e dall'art. 13, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201 permette di evidenziarne la sola parziale coincidenza e il conseguente solo eventuale cumulo in capo al contribuente.

Le due disposizioni danno comune rilievo al possesso dell'immobile da parte del proprietario o del titolare di altro diritto reale e alla sua destinazione a dimora abituale; non invece alla residenza anagrafica (richiesta solo dalla disciplina dell'Imu) e alla presenza di soggetti, diversi dal contribuente, idonea a giustificare il riconoscimento del beneficio fiscale (i familiari nel caso dell'Irpef, i componenti del nucleo familiare nel caso dell'Imu). E' quindi possibile che il proprietario o l'usufruttuario dell'unità immobiliare abbia diritto di dedurre dal reddito complessivo la rendita catastale ma non di fruire dell'esenzione da Imu, o viceversa; e che, in presenza di più abitazioni possedute, i benefici siano cumulabili per una sola di esse.

Se il contribuente possiede un'unica abitazione, i benefici si cumulano quando egli vi risiede e dimora abitualmente, o quando, in sua assenza e nei casi previsti dalla legge, vi risiede e dimora abitualmente un familiare membro del nucleo familiare. Gli esempi possono essere diversi: il genitore che concede in comodato l'appartamento al figlio fiscalmente a carico; il coniuge residente e dimorante nell'appartamento dell'altro dopo la separazione di fatto; il coniuge superstite, che risiede e dimora nell'immobile oggetto del diritto di abitazione di cui all'art. 540 c.c. In questi casi, nessuno è tenuto a pagare l'Imu, mentre il proprietario (o il coniuge superstite) può dedurre dal reddito complessivo la rendita catastale dell'unità immobiliare.

Può darsi però che l'immobile costituisca abitazione principale ai fini di un

solo tributo, e dia diritto alle sole agevolazioni da esso contemplate. Ad esempio, mancano i requisiti richiesti dalla disciplina dell'Imu, e spetta la sola deduzione dal reddito della rendita catastale, se il contribuente dimora ma non risiede nell'immobile di proprietà, o concede l'immobile al figlio non fiscalmente a carico (e quindi non appartenente al suo nucleo familiare)⁸⁹. Mancano per contro le condizioni previste dall'art. 10, comma 3-*bis*, T.U., e spetta la sola esenzione dall'Imu, se l'immobile costituisce residenza e dimora abituale del coniuge assegnatario in sede di separazione (posto che, ai fini reddituali, la soggettività passiva d'imposta rimane in capo al coniuge proprietario, che dimora altrove).

Se il contribuente possiede più abitazioni, i benefici fiscali possono cumularsi con riguardo a una o a più di esse.

La prima situazione si verifica se le condizioni richieste dalla legge sussistono con riguardo a uno soltanto degli immobili posseduti. Ne costituisce esempio la fattispecie regolata dallo stesso art. 13, comma 2, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, nella quale uno dei coniugi non separati, proprietario di due appartamenti nel medesimo Comune, stabilisca la residenza e la dimora in uno di essi e lasci l'altro al proprio (o alla propria) consorte. L'esenzione da Imu spetta allora per una sola unità immobiliare, fermo restando – si ritiene – il diritto di dedurre dal reddito entrambe le rendite catastali.

La seconda situazione si verifica invece se più abitazioni soddisfano in maniera autonoma i requisiti richiesti dalla legge, come nel caso in cui il genitore risieda e dimori nella casa di proprietà, sita in un certo Comune, e il figlio a carico in altra casa, anch'essa di proprietà del genitore, situata in un Comune diverso. In tal caso, è pacifico che l'esenzione da Imu spetti per

⁸⁹ Situazioni nelle quali si era suggerito, *de iure condendo*, di tornare ai criteri previsti dalla disciplina dell'Ici, e riconoscere comunque le detrazioni previste in materia di Imu. Cfr. sul punto E. COVINO, *L'imposta patrimoniale immobiliare: incongruenze e possibilità di razionalizzazione*, in *Dial. trib.*, 2013, 127.

entrambe le unità immobiliari, e sembra altresì corretto ritenere – nonostante la contraria opinione dell’Agenzia delle entrate – che entrambe le rendite catastali possano essere dedotte dal reddito del proprietario.

4.5. La destinazione familiare della casa di abitazione nel passaggio dall’Imu alla Tasi

A partire dal 2014, il sistema di imposizione patrimoniale sulle abitazioni principali è cambiato per effetto di una scelta normativa di compromesso che, di fatto, ha sostituito l’Imu con altre forme di prelievo. E’ stata introdotta l’imposta unica comunale, comprensiva di tre distinti tributi: la stessa Imu, dovuta sugli immobili diversi dalle abitazioni principali non di lusso; la Tasi, volta a finanziare i servizi indivisibili degli enti locali e dovuta anche dai possessori di abitazioni principali, con aliquote variabili dallo 0,1% allo 0,25% in base alle delibere comunali; e la Tari, che pure grava sulle unità immobiliari adibite ad abitazione dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale. L’assetto conferito alla Tasi e la libertà di manovra riconosciuta ai Comuni hanno comportato, in più di un caso, un inasprimento della tassazione rispetto al passato⁹⁰.

Per regola generale, e a differenza dell’Imu, la Tasi colpisce non solo il possesso, ma anche la detenzione a qualsiasi titolo dell’unità immobiliare (purché di durata superiore a sei mesi nel corso dell’anno solare). L’obbligazione tributaria è unica e determinata con esclusivo riguardo alla situazione del possessore dell’immobile, ma viene ripartita fra il possessore e l’eventuale detentore in base alle quote stabilite dai Comuni, restando

⁹⁰ Ad aliquote standard (Imu allo 0,4%, Tasi allo 0,1% e Tarsu o Tari a tariffe medie rilevate), un trilocale di 100 mq. e valore catastale di € 100.000, abitato dal proprietario e da un figlio in zona semicentrale di una grande città, ha pagato nel 2012 € 500 (200 di Imu e 300 di Tarsu), nel 2013 € 330 (300 di Tarsu e 30 di maggiorazione) e nel 2014 € 415 (100 di Tasi e 315 di Tari).

comunque compresa fra il 10% e il 30% la quota dovuta dal detentore⁹¹. In presenza di più possessori, tutti sono obbligati in solido all'adempimento dell'obbligazione avente ad oggetto la quota relativa; lo stesso vale per i detentori, la cui obbligazione non si confonde con quella dei primi⁹².

Queste regole vanno applicate tenendo conto che il concetto di abitazione principale non è mutato rispetto a quello assunto dalla disciplina dell'Imu, e continua a identificare l'unità immobiliare in cui il possessore e il suo nucleo familiare risiedono e dimorano abitualmente. La legge non parla di abitazione principale del detentore: ciò significa che può essere considerata abitazione principale (del possessore) l'immobile abitato da questi, dai familiari ed eventualmente da altri soggetti, non familiari, conduttori o comodatari di una parte del fabbricato; ma non può essere considerata tale (per il detentore) l'unità immobiliare abitata con o senza la famiglia. In altri termini, solo ai titolari di diritti reali può essere riferito il possesso di immobili qualificabili come abitazioni principali, con le conseguenze che ne derivano in ordine alla determinazione del tributo e alla spettanza di esenzioni o riduzioni. Ai conduttori, ai comodatari e agli altri occupanti può invece essere riferita la detenzione di unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, per le quali non sono ipotizzabili riduzioni sulle quote dovute in base alle delibere comunali. L'appartenenza del detentore a un nucleo familiare rimane irrilevante sotto questo aspetto, dal momento che l'esistenza e l'ammontare della sua eventuale obbligazione (spesso relativa al godimento dell'immobile destinato ad abitazione propria e della famiglia) non ne risultano influenzate.

Sul piano sistematico, appare evidente il mutamento di prospettiva verificatosi rispetto alla disciplina dell'Ici e dell'Imu, con riguardo (anche, ma non solo) alla tassazione degli immobili destinati ad abitazione familiare.

⁹¹ Art. 1, comma 681, L. 27 dicembre 2013, n. 147.

⁹² Art. 1, comma 671, L. 27 dicembre 2013, n. 147.

Nell'assoggettare alla Tasi i detentori dell'immobile, la legge non si limita infatti a dare rilievo alla titolarità di diritti reali di godimento, ma considera anche le occupazioni ad altro titolo e coinvolge nell'attuazione del tributo tutti coloro che, di diritto o di fatto, godono del bene e concorrono perciò a realizzare la fattispecie impositiva. Il prelievo è ripartito secondo un criterio peculiare, del tutto autonomo da quello che riguarda la quantificazione dell'«unica» obbligazione tributaria: l'obbligazione sorge e si determina con esclusivo riferimento alla posizione del possessore, o dei possessori, dell'immobile, ma viene imputata *pro quota* anche al detentore, o ai detentori. La quota riferita al possesso resta autonoma da quella riferita alla detenzione. Il pagamento dell'una è dovuto in via esclusiva dal possessore (o, in solido, dai possessori) del bene; il pagamento dell'altra in via esclusiva dal detentore (o, in solido, dai detentori).

La Tasi abbraccia un ventaglio molto ampio di situazioni, e i vincoli familiari tra i contribuenti non rappresentano di regola elemento costitutivo della fattispecie imponibile. Ciò non impedisce di ritenere che, nel definire l'assetto del tributo, il legislatore abbia riconosciuto particolare rilievo alle ipotesi di detenzione dell'abitazione familiare: come emerge del resto dalle disposizioni, sopra richiamate, che estendono in certi casi il perimetro dei benefici previsti per il possesso dell'abitazione principale, oltre che dalle norme che attribuiscono ai Comuni il potere di non applicare il tributo o di deliberare riduzioni di aliquota o speciali detrazioni tenendo conto della situazione economica dei nuclei familiari e di vari indicatori⁹³.

⁹³ Per l'anno 2014, le scelte compiute a livello locale sono state diverse e a volte sorprendenti, se non paradossali. Il quadro complessivo appare molto frastagliato, con evidenti differenze di trattamento. Come i dialetti, anche la disciplina della Tasi cambia sensibilmente da un luogo all'altro, con riferimento alle esenzioni, alle aliquote e alle detrazioni previste. Dai dati diffusi emerge che dei 7.405 Comuni che hanno deliberato di adottare il tributo, ben 6.508 ne hanno stabilito l'applicazione anche sulle abitazioni principali, mentre solo 2.341 hanno introdotto agevolazioni o detrazioni al riguardo. L'aliquota standard dello 0,1% è stata raddoppiata in molti

Le detrazioni dovrebbero ridurre sensibilmente, se non azzerare, il prelievo sulle abitazioni principali che prima del 2014 non pagavano imposte patrimoniali grazie alle esenzioni e alle riduzioni riconosciute dalla disciplina dell'Ici e dell'Imu. Nel 2012 circa cinque milioni di abitazioni principali non pagarono l'Imu, mentre la Tasi interessa in via di principio anche questi immobili ed è ripartita secondo criteri penalizzanti per le famiglie più povere e numerose. Per evitare l'inasprimento della tassazione, il legislatore aveva previsto che le detrazioni dalla Tasi dovessero generare effetti sul carico di imposta «equivalenti o inferiori a quelli determinatisi con riferimento all'Imu relativamente alla stessa tipologia di immobile»⁹⁴: ma il concetto di equivalenza di effetti è stato interpretato in senso ampio dagli enti locali, così da riferire il vincolo del mancato aumento del prelievo al gettito complessivo del tributo, non a quello derivante dalla tassazione delle sole abitazioni principali. Di fatto, al nuovo tributo sfugge la maggior parte delle abitazioni di basso valore catastale; per le altre, il carico fiscale dipende dal livello delle aliquote e dalle detrazioni deliberate dai singoli Comuni⁹⁵.

casi, e ha raggiunto la misura massima dello 0,33% in diversi capoluoghi di provincia. Le detrazioni sono state concesse in via generalizzata, oppure in ragione di circostanze particolari: ammontare della rendita catastale dell'abitazione, livello del reddito o dell'Isee del proprietario, presenza di figli o persone disabili. Torino, Napoli, Bologna, Bari, Firenze, Genova e Pisa hanno applicato l'aliquota massima; Palermo e Venezia l'aliquota dello 0,29%; Roma, Milano, Brescia e Modena l'aliquota dello 0,25%. Tutti questi Comuni hanno riconosciuto detrazioni a favore dei possessori dell'abitazione principale, a differenza di quanto avvenuto ad Aosta, Campobasso, Catanzaro e L'Aquila. A Ripabottoni, piccolo Comune molisano, c'è uno sconto aggiuntivo di € 50 per chi ha «disabilità superiore al 100%». A San Marco dei Cavoti, in Campania, l'aliquota è dimezzata per chi adotta un cane randagio.

⁹⁴ Così il ricordato art. 1, comma 677, L. 27 dicembre 2013, n. 147, come modificato dall'art. 1, comma 1, lett. a), D.L. 6 marzo 2014, n. 16.

⁹⁵ Nel 2012, un'abitazione di valore imponibile di € 60.000, abitata da una coppia con un figlio a carico, non avrebbe pagato l'Imu dello 0,4% essendo le detrazioni complessive (pari a € 250) superiori all'imposta dovuta. L'imposta non si sarebbe pagata nemmeno nel 2013. Nel 2014, la Tasi poteva variare da € 60 a € 198 a seconda dell'aliquota applicata, compresa fra lo 0,1% e lo 0,33%, al lordo delle eventuali detrazioni concesse dal Comune: sicché il prelievo avrebbe nuovamente potuto azzerarsi. Diverso il caso in cui lo stesso nucleo familiare avesse abitato un immobile di valore imponibile di € 200.000. Nel 2012, l'Imu ad aliquota standard sarebbe ammontata a € 550; nel 2013 il pagamento non sarebbe stato dovuto; nel 2014 la Tasi poteva

A parte questo aspetto, l'applicazione del tributo sui servizi indivisibili dei Comuni presenta alcune specificità proprio con riguardo alle situazioni di possesso e detenzione dell'abitazione familiare. Per il possessore, infatti, la scelta di destinare l'immobile ad abitazione dei familiari rileva sotto differenti profili.

Valgono innanzitutto le regole già sperimentate nel sistema dell'Imu, in forza delle quali anche la residenza anagrafica e la dimora abituale dei soli familiari possono permettere al contribuente di considerare l'immobile come propria abitazione principale. Ove ciò accada (coniuge detentore che abiti l'appartamento del coniuge possessore; genitore comodatario residente e dimorante nell'immobile del figlio, o viceversa), l'obbligazione tributaria si ripartisce fra gli interessati: il possessore paga per abitazione principale una quota compresa fra il 70% e il 90%, con le agevolazioni eventualmente deliberate dal Comune; il detentore paga la quota restante, senza alcuna agevolazione.

Quando l'immobile è occupato dal possessore insieme ai membri del nucleo familiare, si tratta di stabilire se anche costoro divengano soggetti passivi d'imposta in qualità di detentori e debbano al Comune la relativa quota di Tasi, o se l'obbligazione faccia capo al solo possessore. Quest'ultima tesi avrebbe il vantaggio di evitare lo sdoppiamento della soggettività passiva al tributo in situazioni caratterizzate da comunanza di risorse economiche fra i soggetti interessati; ma la legge non sembra autorizzare simile conclusione, perché riferisce l'obbligazione tributaria al detentore a prescindere dal fatto che egli occupi l'immobile da solo o con altri (si tratti o meno di familiari). Anche chi detiene l'immobile insieme ad altri è costituito debitore in via autonoma di una quota del tributo; e, se i detentori sono più d'uno (come appunto i membri del

variare da € 200 a € 660, sempre al lordo di eventuali detrazioni.

nucleo familiare del possessore), tutti sono solidalmente tenuti al pagamento della quota.

Se l'immobile è in comproprietà fra più soggetti, uno soltanto dei quali lo utilizza come abitazione principale, il tributo è dovuto per quote determinate in ragione di regole differenti. Il comproprietario che risiede e dimora nell'immobile beneficia infatti, sulla propria quota, della riduzione di aliquota e delle eventuali detrazioni previste per il possesso dell'abitazione principale, mentre gli altri comproprietari pagano in base all'aliquota ordinaria. Tutti sono tenuti in solido all'adempimento del tributo, sicché il Comune può richiedere ad ognuno il pagamento dell'importo complessivamente dovuto, pari alla somma delle singole quote. I membri del nucleo familiare del primo comproprietario, se detentori dell'immobile, sono obbligati a versare una quota della quota, ossia una somma compresa fra il 10% e il 30% dell'importo dovuto dal possessore. Anche in queste ipotesi sorge responsabilità solidale fra loro, con riguardo alla quota relativa alla detenzione dell'immobile.

Il vincolo familiare rimane irrilevante nelle situazioni di possesso o detenzione di unità immobiliari diverse dall'abitazione principale, nelle quali la Tasi è dovuta secondo le regole generali, senza detrazioni o riduzioni di aliquota.