

MILANO  
LODI  
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

## **ABITAZIONE PRINCIPALE - ESENZIONE IMU - REQUISITI DI RESIDENZA ANAGRAFICA E DIMORA ABITUALE DA RIFERIRSI AL SOLO POSSESSORE**

**Sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 del 12/09/2022, depositata il 13/10/2022**  
(a cura della Direzione Servizi Tributarî Confcommercio MiLoMB)

Come noto, in materia **IMU**, può essere considerato **“abitazione principale”** l’immobile “nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente” (previgente art. 13, co. 2, D.L. 201/2011 e vigente art. 1, co. 741, L. 160/2019).

Per espressa previsione normativa, **se i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, ma situati nello stesso Comune, l’agevolazione per l’abitazione principale si applica per un solo immobile.**

Con la circolare n. 3/2012 il Ministero dell’Economia e delle Finanze ha evidenziato che **“Il legislatore non ha, però, stabilito la medesima limitazione nel caso in cui gli immobili destinati ad abitazione principale 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”**.

La Corte di Cassazione, però, ritenendo di doversi attenere al dato letterale della disposizione normativa, ha mostrato un orientamento prevalente opposto a quello espresso dal Mef, escludendo la possibilità di applicare l’agevolazione nel caso in cui il possessore e il suo nucleo familiare non dimorino stabilmente e non risiedano anagraficamente nello stesso immobile.

In sintesi, se due coniugi risiedevano in due Comuni distinti, nessun fabbricato poteva essere considerato abitazione principale ai fini IMU (Corte di Cassazione, ordinanza n. 20130 del 24/9/2020).

Considerato il contenzioso generato dai suddetti opposti orientamenti, **il legislatore ha disposto 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 o in comuni diversi, le agevolazioni per l’abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare (art. 5-decies, D.L. n.146/2021).**

In questo complesso quadro si inserisce la sentenza in esame, pronunciata a seguito della questione di legittimità costituzionale dell’art. 13, co. 2, D.L. 201/2011, nella parte in cui non prevede **l’esenzione IMU per l’abitazione adibita a dimora principale del nucleo familiare, nel caso in cui uno dei suoi componenti sia residente anagraficamente e dimori in un immobile ubicato in altro Comune**, sollevata con ordinanza della CTP Napoli del 22.11.2021.

Ad avviso della CTP Napoli, infatti, la norma si poneva in contrasto con l’art. 3 della Costituzione, determinando un’incoerente disparità di trattamento tra il possessore componente di un nucleo familiare residente e dimorante in due diversi immobili dello stesso Comune e quello con nucleo familiare residente e dimorante in distinti immobili ubicati in Comuni diversi.

La scelta, inoltre, di accettare che il proprio rapporto affettivo sia regolato dalla disciplina legale del matrimonio o dell’unione civile determinava l’evidente effetto di precludere la possibilità di mantenere la doppia esenzione anche quando effettive esigenze, come possono essere in particolare quelle lavorative, impongono la scelta di residenze anagrafiche e dimore abituali differenti.

**La Corte Costituzionale, con la sentenza in esame, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, co. 2, quarto periodo, D.L. 201/2011, come convertito e successivamente modificato dalla L. 147/2013, espungendo dal dettato dispositivo il riferimento ai componenti del nucleo familiare del possessore e mantenendo, conseguentemente, subordinata la qualifica di abitazione principale ai fini IMU alla sola sussistenza dei requisiti della dimora abituale e residenza anagrafica del possessore.**

Di conseguenza, sono stati dichiarati incostituzionali anche:

- l'art. 13, co. 2, quinto periodo, D.L. n. 201/2011, relativo alla scelta dell'immobile (unico) da qualificare come abitazione principale per i componenti del nucleo familiare con residenza anagrafica e dimora abituale in immobili differenti siti nello stesso Comune,
- l'art. 1, co. 741, lett. b), L. n. 160/2019.

Con la sentenza della Corte Costituzionale in esame, anche nel vigente assetto normativo viene prevista, ai fini della qualifica dell'immobile come abitazione principale, la sola necessità che il possessore dell'immobile abbia ivi stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale, senza rilievo alcuno per i componenti del nucleo familiare (venendo dunque meno la necessità di individuare un solo immobile da qualificare come abitazione principale per i componenti del nucleo familiare con residenza e dimora in immobili differenti).

In base alle conclusioni contenute nella sentenza costituzionale in esame, in sintesi:

- **in caso di due coniugi, possessori ognuno di un immobile, sito nel medesimo Comune o in Comuni diversi, nel quale vi abbiano stabilito ciascuno la propria residenza anagrafica e dimora abituale, per ciascuno di essi sarà, pertanto, possibile godere dell'esenzione IMU o delle agevolazioni, aliquota ridotta e detrazione;**
- **tuttavia, dalla sentenza non discende in alcun modo la qualifica di "abitazione principale" anche per le "seconde case", mancando in tal caso il requisito della residenza e/o della dimora abituale di uno dei due coniugi per tale secondo immobile;**

a tal fine, **sarà cura dei Comuni verificare l'effettiva sussistenza del requisito della dimora abituale**, accedendo ai dati relativi alla somministrazione delle utenze.