

# Per considerare un immobile prima casa serve la residenza?



***Per considerare un immobile prima casa bisogna avere lì la residenza?  
Ho in corso una separazione: come faccio a capire quali sono le spese ordinarie e straordinarie per i figli?***

Il lettore ci riferisce che nella **separazione giudiziale** che ha in corso con la sua ex, il giudice ha assegnato la casa coniugale alla ex con i figli maggiorenni. Questa casa, in comproprietà al 50%, è prima casa. Nel frattempo, il lettore dice di aver ereditato un'immobile nella stessa città. Ci chiede se può renderlo prima casa.

Per poter beneficiare delle agevolazioni previste dal legislatore in relazione all'**Imu**, è necessario che la **residenza** coincida con la casa di propria abitazione e non con un immobile locato a terzi **[1]**.

In base a queste premesse, per potere trasformare la casa ricevuta a titolo di eredità in **prima casa**, dovrà provvedere a sciogliere il rapporto di **locazione** che il lettore ci riferisce essere in atto. A tal fine dovrà comunicare alle conduttrici, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno ed entro un congruo

termine dalla scadenza del contratto di locazione (il termine ordinario previsto dalla legge è di sei mesi antecedenti alla scadenza), la sua volontà di non rinnovare il contratto indicando anche la motivazione e cioè poiché intende utilizzare l'immobile quale sua abitazione. Successivamente dovrà comunicare agli organi competenti presso il Comune in cui si trova l'immobile il trasferimento di residenza e la dichiarazione di volere destinare la casa ricevuta in **eredità** quale sua abitazione principale mediante la compilazione di apposito modulo che potrà scaricare dal sito internet del Comune di sua residenza o ritirare presso gli appositi sportelli degli uffici comunali.

Tuttavia, qualora decidesse di procedere in tal senso, la casa sulla quale il lettore vanta un titolo di proprietà nella misura del 50% e che oggi risulta essere la sua principale abitazione, acquisterà la qualità di proprietà ulteriore (in altri termini sarà qualificata come **seconda casa**) venendo così assoggettata alla tassazione prevista per gli immobili di proprietà non rientranti nella nozione di prima casa.

Quanto al quesito relativo alle spese, è bene ricordare che il codice civile **[2]** stabilisce che il **matrimonio** impone ad ambedue i coniugi l'obbligo di mantenere, istruire ed educare la prole tenendo conto delle capacità, dell'inclinazione naturale e delle aspirazioni dei figli. Tale obbligo non cessa nel caso di separazione né tanto meno di divorzio poiché esso si fonda sul fatto stesso della procreazione e non sul legame sentimentale che unisce i coniugi. Il legislatore però, pur stabilendo l'obbligo di provvedere al **mantenimento dei figli** anche in costanza di separazione personale, al fine di consentire agli stessi un tenore di vita per quanto possibile uguale a quello goduto in precedenza, non fornisce una definizione di **spese ordinarie** e **spese straordinarie** né indica un criterio generale che consenta di distinguere le une dalle altre affidando tale compito al giudice. A tal fine, la giurisprudenza ha elaborato un criterio di massima secondo il quale si considerano "ordinarie" le spese volte a soddisfare i bisogni quotidiani dei figli minorenni o maggiorenni ma non ancora economicamente indipendenti (quali, ad esempio, le spese scolastiche per l'acquisto di libri, di materiale di cancelleria, di abbigliamento per l'educazione fisica, per la mensa scolastica e le spese universitarie), mentre si ritengono "straordinarie" le spese necessarie a far fronte ad eventi imprevedibili o eccezionali non rientranti nelle normali consuetudini di vita dei figli minori o comunque non quantificabili e determinabili in anticipo o di non lieve entità rispetto alla situazione economica dei genitori (ad esempio, le spese per l'acquisto di occhiali da vista, per lezioni private, per visite mediche

specialistiche).

Tenendo conto di tale criterio, le tasse universitarie rientrano nella nozione di spese ordinarie poiché spese prevedibili nel normale percorso di crescita e formazione di un figlio, mentre le spese per i viaggi di studio all'estero (quali le spese per partecipare al progetto Erasmus) appartengono alla categoria delle spese straordinarie poiché non rientranti nelle normali consuetudini di vita.

Sia le spese ordinarie che quelle straordinarie possono formare oggetto di detrazione fiscale nella misura del 19% in sede di dichiarazione annuale del reddito.

*Articolo tratto da una consulenza dell'avv. **Giovanna Pangallo***