

Camere in affitto: si paga l'Imu sulla casa di residenza?



Un contribuente è proprietario dell'abitazione di residenza. Nel caso in cui, con regolare contratto d'affitto, siano state date in locazione due stanze dell'alloggio, l'immobile, ai fini IMU, può ancora essere considerato tutto come abitazione principale?

Agli effetti dell'IMU l'abitazione principale viene definita come l'unità immobiliare nella quale il soggetto passivo ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente (così come previsto dall'articolo 13, comma 2, del Decreto Legge n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011). Da ciò consegue che, nel caso in cui l'uso prevalente rimanga quello di abitazione principale l'eventuale locazione di una porzione della stessa non dovrebbe di per sé comportare la perdita delle agevolazioni che il legislatore ha previsto ai fini IMU (ma anche IRPEF). In proposito è opportuno tenere in considerazione quanto viene disposto dalla Circolare del 18 maggio 2012 n. 3 - del Ministero dell'Economia e delle Finanze "Imposta municipale propria (IMU). Anticipazione sperimentale. Art. 13 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214. Chiarimenti" avente ad oggetto (anche) il caso di una abitazione principale parzialmente locata. Nel caso in cui l'abitazione principale sia "parzialmente locata" l'immobile in discussione al tempo stesso risulta essere immobile non locato per la parte che viene adibita ad abitazione principale ed immobile locato

per la rimanente. In tal caso il MEF ha ritenuto, sulla falsariga delle scelte interpretative già operate ai fini IRPEF fino dal 31 dicembre 2011, "che debba applicarsi la sola IMU nel caso in cui l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% risulti maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca). Sono, invece, dovute sia l'IMU che l'IRPEF nel caso in cui l'importo del canone di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca) sia di ammontare superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%". E pertanto:

- nel caso in cui l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% risulti essere maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca) si deve applicare la sola IMU;
- nel caso invece che l'importo del canone di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca) sia di ammontare superiore alla rendita catastale rivalutata del 5% sono dovute sia l'IMU che l'IRPEF.

Si consideri che a seguito delle modifiche che sono state apportate dal comma 707, articolo 1 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (in Supplemento ordinario n. 87 alla Gazzetta Ufficiale, 27 dicembre 2013, n. 302) all'articolo 13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, in Legge 22 dicembre 2011, n. 214, l'imposta municipale propria non trova applicazione al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa (ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Pertanto allo stato delle cose risulta essere esente da IMU il possesso dell'abitazione principale nei termini che sono stati più sopra indicati. La norma riportata non esclude la qualifica di abitazione principale (ai fini IMU) nel caso di locazione parziale della stessa, sempre che il proprietario continui a dimorare abitualmente e risiedere anagraficamente nell'immobile in questione. Si aggiunga che laddove il Legislatore avesse voluto restringere il concetto di abitazione principale sempre ai fini IMU avrebbe esplicitamente disposto detta limitazione. Si veda, ad esempio, l'articolo

13 del Decreto Legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, in Legge 22 dicembre 2011, n. 214 laddove dispone che: “I comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale l’unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata”. Pertanto nel caso descritto (parziale locazione) l’unità immobiliare conserva le caratteristiche di abitazione principale a condizione che sussistano tutti i requisiti al riguardo prescritti dall’articolo 13, secondo comma, del Decreto Legge n. 201/2011 (e sue successive modificazioni e integrazioni), con conseguente diritto all’esenzione. Tali requisiti, è bene ricordarlo, consistono, oltre al fatto che in essa il proprietario, o il titolare di un diritto reale, e il suo nucleo familiare abbiano sia la dimora abituale che la residenza anagrafica, quello per cui l’immobile sia “iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare”. Occorre, di conseguenza, che l’immobile sia accatastato in modo unitario quale unico subalterno. Si consideri che il principio per cui ai fini dell’imposta che si applica sulla componente immobiliare del patrimonio l’inconferenza della circostanza che parte dell’appartamento sia dato in affitto era vigente anche in costanza di applicazione di ICI. Si veda la Risoluzione Ministero delle finanze 19 novembre 1993, prot. 2/723.