



## Non pagare Imu se residenza e domicilio sono diversi

**Autore :** Redazione

**Data:** 19/09/2018

*Che succede a chi dichiara una falsa residenza e come fa il Comune a scoprirlo? Cos'è l'abitazione principale e quali i presupposti per non pagare Imu e Tasi.*

Hai una seconda casa su cui non vuoi pagare l'Imu e la Tasi, le due odiate imposte sugli immobili che, ad oggi, numerosi contribuenti sono chiamati a versare. Per raggiungere questo obiettivo sai che l'immobile deve diventare "abitazione principale", ma cosa significa questo concetto? Non hai problemi a spostare la residenza: ti basta fare una dichiarazione in Comune per modificare questo dato. Tuttavia, attualmente, abiti in un altro appartamento intestato a tua moglie ed il trasferimento fisico e della mobilia risulterebbe complicato. La tua intenzione è quindi di non muoverti da lì. Ciò nonostante vorresti risparmiare sulle tasse da pagare. Hai bisogno quindi di chiarimenti su come **non pagare Imu se residenza e domicilio sono diversi**. Alcune indicazioni sono state fornite dalla Commissione Tributaria Provinciale di Sondrio con una recente sentenza **[1]**. I giudici hanno analizzato una situazione molto simile alla tua. La pronuncia ci offre anche lo spunto per riprendere un argomento molto sentito dagli italiani e spesso fonte di fraintendimenti ed equivoci: equivoci perché c'è ancora chi crede che, nel nostro Paese, si possa spostare la residenza a proprio piacimento e che, se la polizia municipale - in caso di controlli - non dovesse accorgersi della simulazione, non si rischierebbe nulla. E invece non è affatto così: chi dichiara una residenza falsa rischia molto, sia sotto il profilo penale che tributario.



In questo articolo ti spiegheremo pertanto cosa devi fare per non pagare l'Imu; qual è il significato del termine "abitazione principale" e cosa succede a chi vive in una casa differente rispetto a quella ove ha dichiarato la residenza in Comune. Toccheremo anche il dolente capitolo dei controlli e ti spiegheremo come, in passato, alcune amministrazioni locali sono riuscite a scoprire i furbetti delle false residenze. Ma procediamo con ordine e vediamo **come non pagare l'Imu con residenza e domicilio diversi**.

## Quando non si paga Imu

La prima cosa da sapere è **quando non si paga l'Imu**. Tra le tante ipotesi, quella principale è legata all'abitazione principale. In pratica, come abbiamo spiegato in modo più approfondito in [Chi non paga l'Imu?](#), si paga l'Imu solo sulle "secondo case", mentre l'immobile ove il contribuente dimora e risiede (appunto l'abitazione principale) è esente.

Ma **cosa significa abitazione principale?** In base alla normativa Imu, solo se il contribuente congiuntamente dimora abitualmente e risiede anagraficamente e con i propri familiari nell'immobile che dichiara di utilizzare come abitazione principale è esonerato dal pagamento dell'imposta. Dunque non si tratta di due condizioni alternative: al contrario devono sussistere entrambe per ottenere l'esenzione di imposta. Risultato: deve versare l'Imu chi ha dichiarato la propria residenza nell'immobile in questione ma vive altrove, così come è tenuto a versare la tassa chi si limita a viverci dentro ma ha la residenza altrove.

## Imu: residenza e domicilio diversi

Non sono pochi i contribuenti che cadono nell'errore di ritenere che, per non pagare l'Imu, basta **spostare la residenza** nella casa in questione. Ciò è sbagliato per due ragioni:

1. innanzitutto perché la legge sull'Imu prevede l'esenzione dall'imposta solo a patto che - come appena detto - nell'immobile vi sia: a) tanto la residenza anagrafica del nucleo familiare, b) quanto la dimora abituale. Si tratta di due condizioni che devono sussistere congiuntamente e contemporaneamente;
2. in secondo luogo perché è già la legge stessa a stabilire che la residenza deve necessariamente essere quella del luogo ove il contribuente dimora abitualmente. In altri termini non è possibile fissare delle "residenze di comodo" ove un contribuente non vive. Se anche è possibile spostarsi saltuariamente dalla propria residenza, come chi è costretto a lavorare qualche



mese in un'altra località o chi invece si sposta per le vacanze estive, tale luogo deve comunque coincidere con quello ove il contribuente di norma vive, mangia, dorme. La residenza è dunque non solo un dato formale, ma anche e soprattutto sostanziale.

Allo stesso modo è sbagliata la tesi di chi ritiene che ciò che occorre per qualificare l'immobile come «abitazione principale» è la residenza di fatto e non quella anagrafica. Invece, l'esenzione Imu scatta nell'ipotesi in cui il contribuente:

- è titolare di un diritto reale sul bene (ossia la proprietà in gran parte dei casi);
- vi dimora abitualmente;
- vi risiede anagraficamente con il proprio nucleo familiare.

## Che succede a chi dichiara una residenza falsa?

Chi dichiara una residenza falsa, a prescindere dalle motivazioni, incorre in numerosi rischi; se poi c'è dietro l'intenzione di non pagare le tasse sulla casa, a questi rischi si aggiungono anche quelli di carattere tributario. Vediamo meglio quali sono queste conseguenze.

Innanzitutto chi dichiara una residenza falsa può vedersi rifiutare la richiesta di modifica della residenza medesima. Difatti, nei 20 giorni successivi alla dichiarazione di cambio di residenza presentata in Comune dall'interessato, i vigili urbani effettuano un controllo "a sorpresa" per verificare se questi vive davvero lì.

In secondo luogo, qualora dovesse risultare, anche in un momento successivo, che la residenza è falsa questa potrebbe essere cancellata d'ufficio.

L'aspetto principale da tenere in considerazione è però che dichiarare una residenza falsa è un reato. C'è dunque il penale. Si tratta di un falso in atti pubblici. Quindi chi indica come luogo di propria residenza un'abitazione non effettiva rischia di essere incriminato e dover sopportare poi un processo con correlativa condanna penale.

C'è poi, in ultimo, l'aspetto tributario. Una volta accertata la falsa residenza, il Comune può chiedere il pagamento dell'Imu e della Tasi degli **ultimi cinque anni** (è questo infatti il termine di prescrizione delle due imposte locali).

Ma come fa il Comune a verificare che la residenza è falsa? Ne abbiamo già parlato qui: [Falsa residenza: come fa il Comune a scoprirlo?](#) È sufficiente un controllo incrociato con le bollette delle utenze. Ad esempio, se il Comune dovesse fare una



richiesta alla compagnia della luce per verificare quali sono i consumi collegati all'immobile e accorgersi che il contatore segna pochissimi scatti può presumere che la residenza sia falsa (salvo prova contraria dimostrando, ad esempio, l'assenza momentanea per un viaggio). Potrebbe fare lo stesso con l'acqua o il gas. Insomma, se è vero che l'abitazione principale è anche quella di dimora, è impensabile che non si paghino utenze.

**Note:**

**[1]** Ctp Sondrio sent. n. 76/2/2018.