

## QUESITI SULLE REGOLE GENERALI DELL'IMU

### Come si determina l'Imu da pagare ?

L'imposta da pagare sull'immobile posseduto viene determinata applicando alla base imponibile, cioè al valore del fabbricato, dell'area edificabile o del terreno agricolo, l'aliquota vigente nell'anno di imposizione nel comune dove è situato l'immobile. Nel caso in cui l'immobile sia ubicato sul territorio di più comuni, esso si considera situato interamente nel comune sul cui territorio ricade la maggior parte della sua superficie.

---

### Come si calcola la "base imponibile" dell'Imu?

Per quanto concerne i fabbricati, la "base imponibile" è costituita dalla loro rendita catastale, rivalutata del 5% ai sensi dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e moltiplicata:

- per 160, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;
  - per 140, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;
  - per 80, se si tratta di fabbricati classificati nelle categorie catastali A/10 e D/5;
  - per 60, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5; tale moltiplicatore è elevato a 65 a decorrere dal 1° gennaio 2013;
  - per 55, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.
- 

**Dal 2012 verranno rivalutate anche le rendite catastali degli immobili nuovi? Io e mio marito abbiamo comprato nel mese di dicembre 2010 un appartamento in una nuova costruzione; credo che la nostra rendita sia coerente con gli attuali prezzi di mercato e quindi non ritengo corretta l'adozione dello stesso metodo di rivalutazione catastale, che verrà applicato agli immobili aggiornati a fine anni '90.**

In base alla legge, le rendite ed i redditi dominicali da considerare per determinare la base imponibile Imu sono quelli risultanti in catasto al 1° gennaio dell'anno per il quale l'imposta è dovuta. Va tenuto presente che le rendite ed i redditi dominicali annotati negli atti catastali, benché attribuiti in data recente, non comprendono la relativa rivalutazione. Pertanto, nel caso specifico, ai sensi dell'articolo 13, comma 4, del decreto legge 201/2011 (convertito, con modificazioni, dalla legge 214/2011), il valore del fabbricato iscritto in catasto, ai fini Imu, si ottiene moltiplicando la rendita catastale vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione per la rivalutazione del 5% (in base dell'articolo 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662) e per il coefficiente 160 (in precedenza, ai fini Ici, il coefficiente di moltiplicazione era 100).

---

## **Gli immobili "merce" delle imprese edilizie rimasti invenduti hanno diritto ad una aliquota Imu agevolata?**

I fabbricati costruiti dalle imprese edili per essere ceduti - e rimasti invenduti per le difficili condizioni di mercato - pagano l'Imu ad aliquota piena (0,76%). L'unica agevolazione, prevista dal decreto legge 1/2012, è la possibilità per i Comuni di ridurre l'aliquota fino allo 0,38% per un periodo massimo di tre anni dall'ultimazione. Resta però fissa la quota statale di gettito, pari appunto allo 0,38%, il che rende difficilmente praticabile lo sconto.

---

## **Ai fini Imu, quali sono gli adempimenti che spettano al coniuge superstite?**

In caso di successione, il coniuge superstite vanta il diritto di abitazione sulla casa di [famiglia](#) (ai sensi dell'articolo 540, secondo comma, del Codice civile) ed assume la qualità di unico soggetto passivo in relazione a tale abitazione principale. Pertanto, ha diritto all'aliquota ridotta dello 0,4% - che il Comune può variare entro 0,2 punti percentuali in più o in meno - ed alla detrazione d'imposta ordinaria di 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è stato adibito a prima casa. Al riguardo, si segnala la sentenza n. 1920 del 29 gennaio 2008, con la quale la sezione tributaria della Corte di Cassazione ha stabilito che il coniuge superstite, con l'apertura della successione, diviene titolare del diritto reale di abitazione della casa adibita a residenza familiare; quindi, la titolarità del diritto sorge non a titolo successorio-derivativo, bensì a titolo costitutivo, fondato sulla qualità di coniuge che prescinde dai diritti successori. Questa situazione di diritto rimane immutata e produce effetti anche in materia di Imu.

---

## **Nel mese scorso, mio zio di 80 anni è stato ricoverato in maniera stabile in un istituto per anziani. Desidero sapere come calcolare l'Imu dovuta per la sua casa.**

Ai fini Imu, se un anziano o un disabile risiede in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, la sua abitazione - secondo le norme nazionali - è tassata come seconda casa (aliquota 0,76%). Il Comune **può** equipararla all'abitazione principale, a patto che la casa **non sia affittata**, ma senza intaccare la quota di gettito statale: quindi, se il Comune dovesse ridurre l'aliquota allo 0,4% (come per la prima casa), lo 0,38% del gettito andrebbe comunque allo Stato. In proposito, nella versione aggiornata dell'art. 13 del decreto legge n. 201 del 2011, si legge: "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".

---

## **Posseggo un immobile in nuda proprietà, con diritto di abitazione attribuito alla vedova di mio padre. Con le nuove norme sull'Imu, a che cosa sono soggetto?**

Ai fini dell'Imu, il nudo proprietario è completamente estraneo alla tassazione, mentre la vedova è l'unico "soggetto passivo", in quanto titolare del diritto reale di abitazione previsto dall'articolo 540, secondo comma, del Codice civile. Ne discende che l'abitazione è "principale" soltanto per il coniuge superstite, il quale ha diritto all'aliquota ridotta allo 0,4% (che il Comune può variare sino allo 0,2% in aumento o in detrazione) ed alla detrazione d'imposta ordinaria di 200 euro, come previsto dall'articolo 13, commi 7 e 10, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)).

---

**Io e mia moglie abbiamo acquistato un appartamento da una cooperativa a proprietà indivisa, da adibire ad abitazione principale. Come dobbiamo comportarci per quanto riguarda l'Imu?**

In questo caso, l'articolo 13, comma 10, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)) prevede la detrazione di 200 euro per l'abitazione principale, rapportata al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione, e la maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità adibita ad abitazione principale. La detrazione e la maggiorazione vanno suddivise in parti uguali tra i due comproprietari. Dal tenore letterale della norma, si evince che all'unità immobiliare spettano unicamente la detrazione e non anche l'aliquota ridotta per l'abitazione principale (pari al 4 per mille); l'imposta sull'appartamento dovrebbe avere una aliquota base pari allo 0,76%, che il Comune può variare di 0,3 punti percentuali in aumento o in diminuzione. Tuttavia, su quest'ultimo punto, va ricordato che alcuni Comuni - fra cui quello di Bologna, con ordine del giorno del 15 febbraio 2012 - hanno chiesto al Governo di ridurre allo 0,4% l'aliquota Imu sugli alloggi a proprietà indivisa, equiparandoli alla cosiddetta prima casa.

---

**Quale socio di una cooperativa a proprietà indivisa, ho avuto assegnata una unità immobiliare che ho adibito ad abitazione principale. A quali agevolazioni Imu ho diritto?**

Nel caso specifico, l'articolo 13, comma 10, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)) prevede la detrazione di 200 euro per l'abitazione principale, rapportata al periodo dell'anno durante il quale l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale, nonché la maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale; questa maggiorazione, da sommare alla detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro. L'aliquota, però, è quella ordinaria ed è pari a 0,76%; il Comune può modificarla fino allo 0,3% in aumento o in diminuzione.

---

**Sono proprietario di un fabbricato classificato nella categoria catastale C/1. Come dovrò calcolare l'Imu, la nuova Imposta Municipale Unica sugli immobili?**

Nel caso specifico, innanzitutto occorre calcolare la [base imponibile](#) (cioè il valore catastale) che si ottiene applicando alla rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutata del 5% ai sensi

dell'articolo 3, comma 48, della [legge 23 dicembre 1996, n. 662](#), il coefficiente 55, come stabilito dall' articolo 13, comma 4, lettera e), del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)). Poi, il risultato va moltiplicato per l'aliquota di base dello 0,76%, che il Comune - con deliberazione del Consiglio comunale, adottata ai sensi dell'articolo 52 del [decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446](#) - può modificare sino a 0,3 punti percentuali in aumento o in diminuzione. Il pagamento dell'imposta dovrà essere effettuato in due rate: la prima entro il 18 giugno 2012 (il 16 giugno cade di sabato), mentre il saldo dovrà essere versato entro il 17 dicembre 2012 (il 16 dicembre è domenica). L'unica modalità di versamento ammessa è quella tramite il modello F24.

---

### **La parte residua della detrazione spettante per l'abitazione principale può essere detratta dal pagamento per le pertinenze?**

Come stabilito dalle norme in vigore, se l'agevolazione Imu per l'abitazione principale non trova totale capienza (cioè, non viene completamente sfruttata) nell'imposta dovuta per la prima casa, essa dev'essere computata, per la parte residua, sull'imposta dovuta sulle pertinenze. Anche su questo punto, però, vi sono importanti novità rispetto alla disciplina della vecchia Ici: la nuova normativa stabilisce che "per pertinenze dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle [categorie catastali C/2](#) (cantina, solaio o magazzino), [C/6](#) (autorimessa) e [C/7](#) (posto auto), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo". Fa numero, ai fini dell'estensione dell'agevolazione per l'abitazione principale, sia la pertinenza che risulti autonomamente accatastata, sia quella che non abbia un autonomo classamento catastale, poiché compresa nello stesso elaborato planimetrico dell'unità immobiliare a cui è asservita. Ad esempio, se un appartamento ha una cantina ed un solaio come pertinenze, l'Imu non potrà essere pagata con modalità agevolata per entrambe, ma soltanto per una di esse, sia nel caso in cui siano accatastate autonomamente, sia nel caso in cui la loro rendita sia inglobata in quella dell'appartamento.

---

### **Ho cinque immobili. Come si calcola l'Imu per la prima casa?**

L'Imu sulla prima casa (o, con una definizione più tecnica, sull'abitazione principale) è dovuta con aliquota ridotta allo 0,4% (rispetto all'aliquota ordinaria dello 0,76%), ma i comuni possono modificarla, in aumento o in diminuzione, sino a 0,2 punti percentuali. L'aliquota va applicata sul valore catastale ottenuto moltiplicando per 160 la [rendita catastale](#) rivalutata del 5% (in precedenza, il coefficiente di moltiplicazione era 100). Inoltre, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza dell' ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione: se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi "proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica" (in pratica, come succedeva per l'Ici, la detrazione si divide in parti uguali fra i contitolari e non si suddivide in proporzione alle quote di possesso). Per gli altri immobili si applica l'Imu con l'aliquota ordinaria dello 0,76%, che il Comune può variare entro 0,3 punti percentuali in più o in meno. Oltre all'Ici, l'Imu assorbe l'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non affittati.

---

**Insieme a mio fratello ed a nostra madre, sono comproprietario per 1/3 della casa che era di nostro padre deceduto. Poiché io e mio fratello siamo proprietari di altre case dove abbiamo le nostre residenze, dobbiamo pagare l'Imu sull'abitazione ereditata, dove nostra madre abita ed ha la residenza e sulla quale ha sempre pagato l'Ici per la prima casa fino a che è stata in vigore?**

La madre ha acquisito mortis causa, cioè a seguito della morte del marito, il diritto reale di abitazione sull'intera casa (come coniuge superstite), previsto dall'articolo 540, comma 2, del Codice civile. Così, come avveniva per l'Ici, anche l'Imu è interamente a carico della madre (residente nella casa familiare), con le agevolazioni previste per l'abitazione principale: aliquota-base ridotta allo 0,4% e detrazione di 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è stato adibito ad abitazione principale. I due figli, invece, non devono pagare l'Imu su tale abitazione.

---

**Ho acquistato un appartamento sul quale, dopo averlo ristrutturato, intendo costituire un diritto reale di abitazione o d'uso a favore di mio figlio. Su questo immobile, mio figlio potrebbe pagare l'Imu come abitazione principale con relative detrazioni familiari?**

Il comma 14, lettera b), dell'articolo 13 del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)), ha espressamente abrogato la potestà regolamentare dei comuni di considerare "abitazioni principali" quelle concesse in uso gratuito (comodato) a parenti in linea retta o collaterale (articolo 59, comma 1, lettera e), del [Dlgs 446/1997](#)), come avveniva ai fini Ici.

Pertanto, allo scopo di evitare la tassazione come "seconda casa" per l'appartamento acquistato, il contribuente ha opportunamente costituito sullo stesso immobile un diritto reale di abitazione o d'uso. In tal modo, il soggetto passivo dell'appartamento sarà il figlio, per il quale l'abitazione sarà principale, mantenendovi la dimora abituale e la residenza anagrafica. Egli avrà inoltre diritto a fruire dell'aliquota ridotta dello 0,4% (4 per mille), della detrazione base di 200 euro e della maggiorazione di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

---

**Io e mia moglie siamo proprietari, ognuno al 50%, della casa in cui abitiamo. La detrazione prima casa spetta per 200 euro ad entrambi, oppure spetta nella misura di 100 euro per ciascuno? Siamo anche proprietari, ciascuno al 25%, di una seconda casa; questa circostanza influenza il calcolo dell'Imu per la prima casa?**

Per l'abitazione principale l'aliquota base Imu è pari allo 0,4% (equivalente al 4 per mille), ma il Comune può modificarla - in aumento o in diminuzione - fino a 0,2 punti percentuali. L'aliquota va applicata sul [valore catastale](#) ottenuto moltiplicando per 160 la rendita rivalutata del 5% (in precedenza, il coefficiente di moltiplicazione era 100). La detrazione fissa di 200 euro, nel caso specifico, va suddivisa in parti uguali (100 euro) fra i due contitolari dell'immobile. Sulla seconda casa (posseduta per il 25% da ciascuno dei due coniugi) l'Imu è dovuta con l'aliquota ordinaria dello 0,76% (il Comune ha la facoltà di aumentarla o di ridurla dello 0,3%), in proporzione alla quota posseduta.

---

**Vorrei sapere se la normativa sull' Imu prevede la suddivisione della detrazione per la prima casa tra i soggetti passivi a prescindere dalle quote di proprietà, contrariamente a quanto avviene per la deduzione Irpef prima casa, in base alla quale ogni contribuente ha diritto ad una deduzione proporzionale alla propria quota di proprietà.**

L'articolo 13, comma 10, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)) prevede che, «dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200 rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione; se l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da più soggetti passivi, la detrazione spetta a ciascuno di essi proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica». Le regole della detrazione ordinaria prevedono che essa venga suddivisa in parti uguali per ciascun residente, a prescindere dalla quota di possesso. Quindi, in pratica, in caso di coniugi comproprietari al 70% ed al 30% ciascuno, entrambi residenti nell'abitazione principale, la detrazione base di 200 euro spetta per metà ad ogni coniuge.

---

**La casa in cui risiedo con la mia ragazza è cointestata ad entrambi al 50%. Non siamo legati dal vincolo del matrimonio; quindi, per la legge, non siamo una famiglia. La detrazione di 200 euro va ugualmente divisa in due (cioè 100 euro a testa), oppure spetta ad entrambi per intero (cioè 200 euro a testa)?**

La detrazione base di 200 euro prescinde dall'esistenza di vincoli familiari tra i comproprietari e si suddivide in parti uguali, ad una sola condizione: cioè, che i contitolari adibiscano la casa ad abitazione principale. Nel caso specifico, la detrazione dovrà essere suddivisa a metà fra i due contitolari dell'immobile.

---

**Assieme a mia madre, sono comproprietario di un appartamento. La mia quota è di 1/4, mentre mia madre possiede i restanti 3/4 dell'immobile. Per il catasto si tratta di un appartamento unico ma, avendo sempre avuto due ingressi, ognuno vive per proprio conto. Io vi risiedo con mia moglie e due figli a carico. Come devo calcolare la nuova detrazione Imu?**

Se in catasto risulta un unico immobile e se non devono essere presentate denunce di aggiornamento della situazione catastale, l'appartamento sarà considerato abitazione principale di entrambi i comproprietari. Dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale di entrambi i soggetti passivi, si detraggono - fino a concorrenza del suo ammontare - 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale l'immobile è stato effettivamente utilizzato come prima casa. Poiché l'unità immobiliare è adibita ad abitazione principale da madre e figlio contitolari, la detrazione spetta a ciascuno di essi "proporzionalmente alla quota per la quale la destinazione medesima si verifica" (in sostanza, come avveniva per l'Ici, la detrazione si divide in parti uguali fra i comproprietari e non va suddivisa in proporzione alle quote di possesso). Inoltre, la detrazione prevista per la "prima casa" viene maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente

anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale (a prescindere dalla circostanza che i figli siano a carico).

---

**Il proprietario di due appartamenti, l'uno posto sotto all'altro, distinti catastalmente, con due rendite separate, che li usa entrambi come abitazione principale (le camere al secondo piano vengono utilizzate dai figli minorenni), deve pagare l'Imu come se l'appartamento al secondo piano fosse la seconda casa? Si precisa che i due appartamenti sono collegati da una scala interna e che hanno un unico ingresso principale. Come si può dimostrare che l'appartamento al secondo piano viene utilizzato come abitazione principale?**

Ai fini Imu, per abitazione principale si intende «l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente» (articolo 13, comma 2, del [DI 201/2011](#) convertito dalla [legge 214/2011](#)). La precisazione normativa ha lo scopo di superare l'orientamento della Corte di Cassazione, in base al quale due unità abitative contigue, autonomamente accatastate, se utilizzate unitariamente a fini di dimora abituale della famiglia, danno diritto alle agevolazioni di legge (sentenza 25902/2008; la massima è riportata qui sotto). Secondo la nuova disciplina Imu, in linea di principio, l'unità immobiliare può essere considerata abitazione principale se è costituita da un'unità unica sotto il profilo catastale, con la conseguenza che due unità immobiliari autonomamente accatastate non possono essere ritenute abitazione principale. Nel caso specifico, su uno dei due appartamenti l'Imu va pagata come se si trattasse di una seconda casa, anche se esso viene utilizzato unitamente al primo appartamento come abitazione principale. In sostanza, si fa riferimento alla situazione catastale e non a quella di fatto: se si tratta di due distinte unità immobiliari, una delle due paga l'Imu con l'aliquota ordinaria dello 0,76% come seconda casa. In una situazione di questo tipo, il contribuente potrebbe dimostrare, attraverso attestazioni dell'agenzia del Territorio, ricorrendone le condizioni soggettive (cioè se il titolare è identico) e oggettive (ad esempio, la contiguità e la loro unione materiale), l'accatastabilità unitaria dei due appartamenti.

Massima tratta dalla sentenza n. 25902 del 2008 della Corte di Cassazione - Per la Corte, ai fini delle agevolazioni Ici per l'abitazione principale, non è rilevante il numero delle unità catastali che lo compongono, ma la prova dell'effettiva utilizzazione ad abitazione principale dell'immobile complessivamente considerato.

Secondo i giudici, il termine di «abitazione principale» non risulta necessariamente legato al fatto di «unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto dei fabbricati» limitato a una sola unità come identificata catastalmente, ma dall'uso specifico dell'immobile nel suo complesso.

Pertanto, ai fini Ici il contemporaneo utilizzo di più di una unità catastale come abitazione principale non costituisce ostacolo per l'applicazione, per tutte, dell'aliquota prevista per l'abitazione principale, sempre che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono, assumendo rilievo non il numero delle unità catastali l'effettiva utilizzazione dell'immobile complessivamente considerato».

Per la Corte, tale principio è applicabile anche alle agevolazioni concesse per l'acquisto della prima casa, a condizione che l'alloggio rientri, per superficie, per numero dei vani e per le altre caratteristiche descritte dall'articolo 13 della legge n. 408/1949, nella tipologia degli alloggi «non di lusso».

---

**Dopo anni di lavoro, sono riuscita a comprarmi un piccolo appartamento. Sono una vedova con basso stipendio e con un figlio studente universitario. Vorrei sapere se con il mio ISEE avrò una agevolazione per l'Imu.**

L'aliquota Imu applicabile all'abitazione principale ed alle sue pertinenze è ridotta allo 0,4% (a prescindere dall'ISEE del proprietario). I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, la stessa aliquota sino a 0,2 punti percentuali (articolo 13, comma 7, del [decreto legge 201/2011](#) convertito dalla [legge 214/2011](#)). Inoltre, dall'imposta dovuta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo e per le relative pertinenze, si detraggono - fino a concorrenza dell'ammontare - 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione. Per gli anni 2012 e 2013, la detrazione è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, **purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale**. Infine, i Comuni possono disporre l'elevazione dell'importo della detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio. In tal caso, il comune che ha adottato detta deliberazione non può stabilire un'aliquota superiore a quella ordinaria per le unità immobiliari tenute a disposizione (comma 10 del citato articolo 13).

---

**Insieme ai due figli che abitano altrove, una vedova eredita dal marito un appartamento, dove vive da sola. La proprietà dell'immobile è frazionata in tre parti uguali (un terzo per ciascuno degli eredi). Il pagamento dell'Imu spetta soltanto alla vedova, oppure anche ai due figli?**

Sulla casa che costituiva la dimora familiare, il coniuge superstite vanta il diritto reale di abitazione previsto dall'articolo 540, secondo comma, del Codice civile. Ai fini dell'Imu, sarà la vedova il "soggetto passivo" tenuto al pagamento dell'imposta, considerando la casa come abitazione principale: cioè, si potranno applicare l'aliquota base del 4 per mille e la detrazione di 200 euro. In proposito, si segnala che la sezione tributaria della Corte di Cassazione ha stabilito che, con l'apertura della successione, il coniuge superstite diviene titolare del diritto reale di abitazione della casa adibita a residenza familiare; quindi, lo stesso diritto reale viene acquisito non a titolo successorio-derivativo, bensì a titolo costitutivo, poiché fondato sulla qualità di coniuge che prescinde dai diritti successori (sentenza n. 1920 del 29 gennaio 2008). Questa situazione di diritto rimane immutata e, pertanto, produce effetti anche in relazione all'Imu.

---

**Mia madre è proprietaria della casa dove ha la residenza; tale immobile costituisce per lei abitazione principale. Nella stessa casa abbiamo la residenza io e la mia famiglia (composta da me, da mia moglie e da due figli minorenni). Di fatto, io ho a carico mia madre ed i miei due figli. Potrò beneficiare della maggiore detrazione di 50 euro per ciascun figlio convivente con meno di 26 anni di età?**

In questi caso, il soggetto passivo ai fini Imu è la madre, titolare del diritto reale di proprietà, mentre sono completamente estranei alla tassazione gli altri membri della famiglia. Di conseguenza, l'abitazione è "principale" soltanto per il soggetto passivo (cioè la madre) che ha diritto all'aliquota ridotta dello 0,4% ed alla detrazione d'imposta di 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale



destinazione, come previsto dall'articolo 13, comma 10, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)). Poiché la signora non ha figli di età inferiore a 26 anni, dimoranti e residenti nella propria abitazione principale, nessuna maggiore detrazione può essere concessa.

---

**Con le mie due sorelle, sono comproprietaria di due appartamenti: la quota di possesso è di un terzo a testa. Nel primo appartamento abito io, nel secondo abita un'altra sorella. Come dobbiamo ripartire tra di noi l'Imu dovuta per la prima e per la seconda casa?**

La nuova imposta municipale sugli immobili (Imu) deve essere pagata da tutte e tre le sorelle comproprietarie ciascuna per 1/3 dei due appartamenti. Le due sorelle dimoranti e residenti nei due appartamenti pagano l'imposta per la loro quota di 1/3, con diritto all'aliquota ridotta allo 0,4% per l'abitazione principale ed alla detrazione ordinaria di 200 euro; tali agevolazioni vanno rapportate al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione dell'immobile, come sancito dall'articolo 13, commi 7 e 10, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)). Per le restanti quote, si paga l'Imu con l'aliquota per la seconda casa fissata dal Comune (l'aliquota di base è del 7,6 per mille, ovvero dello 0,76%). La terza sorella (quella che non risiede in alcun appartamento) paga l'Imu con l'aliquota prevista per la seconda casa, per la quota di 1/3 di ciascuno dei due appartamenti.

---

**Ho due figli che abitano e che risultano residenti nella stessa casa dove convivo col mio compagno, unico proprietario dell'immobile. In questo caso, il mio compagno può usufruire delle agevolazioni previste per i figli conviventi, visto che i due ragazzi hanno meno di 26 anni?**

In questo caso, il soggetto passivo ai fini Imu è il compagno, proprietario dell'immobile, che ha diritto all'aliquota ridotta del 4 per mille prevista per l'abitazione principale ed alla detrazione ordinaria di euro 200, come stabilito dall'articolo 13, comma 10, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)). L'uomo (soggetto passivo dell'imposta), non avendo suoi figli di età inferiore a 26 anni dimoranti e residenti nella propria abitazione principale, non ha diritto alla maggiore detrazione, anche se la prole della compagna convive con la coppia.

---

**Ho acquistato un appartamento dove vivo stabilmente; tuttavia, ho la residenza anagrafica in un Comune diverso. Ho diritto alle agevolazioni Imu concesse per l'abitazione principale?**

L'articolo 13, comma 2, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)) stabilisce che per abitazione principale deve intendersi «l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente». Pertanto, nel caso specifico, non è possibile usufruire delle agevolazioni previste per l'abitazione principale, poiché non basta più la sola dimora abituale, ma è necessaria anche la formale iscrizione all'anagrafe della popolazione residente nel comune in cui è situato l'appartamento. In pratica, non si può usufruire più dell'Imu agevolata senza avere la residenza; soprattutto, non si ha più diritto all'Imu agevolata senza abitare realmente nell'appartamento acquistato.

---

**Siamo tre fratelli ed una sorella. Alla morte di nostra madre, avvenuta nell'anno 2011, abbiamo ereditato la casa nella quale abita soltanto nostra sorella. Come dobbiamo comportarci con l'Imu?**

Nel caso considerato, tutti gli eredi sono soggetti passivi, ciascuno per la propria quota (25%), ma solamente la sorella, che dimora abitualmente e che risiede anagraficamente nell'immobile ereditato, gode delle agevolazioni Imu, trattandosi di abitazione principale ai sensi dell'articolo 13, secondo comma, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)). I fratelli, invece, sono tenuti a versare l'imposta pro-quota (25%) come seconda casa con l'aliquota ordinaria dello 0,76%, che il Comune può variare fino a 0,3 punti percentuali in aumento o in diminuzione. La sorella avrà diritto a pagare l'imposta - in base alla propria quota - con l'aliquota ridotta allo 0,4% (modificabile fino a 0,2 punti percentuali in più o in meno) ed a detrarre dall'imposta dovuta per l'abitazione principale 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione della casa ad abitazione principale.

---

**Il 20 gennaio 2012 ho acquistato un appartamento da adibire a "prima casa". Quando dovrò versare la rata di acconto dell'Imu?**

Entro il 18 giugno 2012 (il 16 cade di sabato) si dovrà versare la rata di acconto per i primi 5 mesi dell'anno (il mese di gennaio non va considerato, perché il periodo di possesso è inferiore a 15 giorni), con aliquota ordinaria dello 0,76% (che il Comune può variare entro 0,3 punti percentuali in più o in meno); stesso adempimento va espletato per la seconda rata che andrà versata entro il 17 dicembre (il 16 cade di domenica). Dal momento in cui andrà a dimorare "abitualmente" e a risiedere "anagraficamente" nell'appartamento acquistato, il titolare dell'immobile potrà fruire delle agevolazioni per l'abitazione principale: aliquota ridotta allo 0,4% (modificabile dal Comune fino allo 0,2%, in aumento o in diminuzione) e detrazione base di 200 euro, rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae tale destinazione (cioè, va considerato il periodo dell'anno, durante il quale l'immobile è stato effettivamente utilizzato come prima casa). Inoltre, per gli anni 2012 e 2013, la detrazione è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio di età non superiore a 26 anni, purché dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale; questa maggiorazione, da aggiungere alla detrazione di base, non può superare l'importo massimo di 400 euro (in pratica, è limitata ad 8 figli).

---

**Assieme a mio fratello ho acquistato un appartamento, di cui siamo comproprietari al 50%. L'immobile è stato adibito da me ad abitazione principale, mentre mio fratello risiede in altro Comune. Come va ripartita la quota Imu?**

L'articolo 13, secondo comma, del [decreto legge 201/2011](#) (convertito dalla [legge 214/2011](#)), prevede che per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

Il contribuente che utilizza l'appartamento come abitazione principale, anche se proprietario al 50%, ha diritto all'aliquota ridotta dello 0,4%, che il Comune può modificare -in aumento o in diminuzione - fino a

0,2 punti percentuali, Inoltre, dall'imposta dovuta per l'abitazione principale, si detraggono, fino a concorrenza dell'ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale perdura la destinazione dell'immobile ad abitazione principale. Il fratello, comproprietario per il restante 50% e residente in un altro Comune, non può sottrarsi all'imposta per la quota di spettanza, ma la dovrà versare con l'aliquota ordinaria dello 0,76% (variabile in più o in meno dello 0,3%), senza avere diritto alla detrazione di 200 euro.

---

**Alla morte di nostra madre, abbiamo ereditato tre box auto e la casa di famiglia, nella quale abita nostro padre. Come viene ripartita l'Imu tra noi figli eredi?**

Per la casa di famiglia con un box, l'Imu va pagata interamente dal padre che vanta il diritto di abitazione quale coniuge superstite, ai sensi dell'articolo 540, secondo comma, del Codice civile. L'aliquota base per l'abitazione principale ed il box pertinenziale è del 4 per mille, che il Comune può variare in più o in meno fino allo 0,2%. Inoltre, dall'imposta dovuta per la casa familiare e per il box pertinenziale, si detraggono, fino a concorrenza dell' ammontare, 200 euro rapportati al periodo dell'anno durante il quale si protrae la destinazione della casa ad abitazione principale. Per gli altri due box, il pagamento dell'Imu spetta a tutti gli eredi, secondo la percentuale di possesso ed in base all'aliquota dello 0,76%.