

Ai Sindaci

Ai Responsabili Ufficio Tributi

Ai Responsabili Ufficio Ragioneria

Bologna 10 giugno 2015

Prot. 141

OGGETTO: Acconto Imu-Tasi 2015 – Problemi applicativi in tema di detrazione per i terreni, dichiarazione Tasi ed agevolazioni residenti estero

1. Premessa

Molti Comuni hanno chiesto chiarimenti in merito ad alcuni problemi applicativi che hanno dato luogo di recente ad un proliferare di interpretazioni, sia da parte di IFEL che del Ministero dell'economia, oltre ad interventi dottrinari contrastanti.

Si è venuta, così, a creare un situazione di estrema confusione ed i Comuni sono ora chiamati a fornire informazioni ai contribuenti, anche considerando che l'interpretazione ministeriale, sia essa contenuta in circolari o risoluzioni (o da ultimo nelle FAQ) non vincola né i Comuni "né i contribuente né i giudici, né costituisce fonte di diritto" (tra le tante, Cassazione, sentenza n. 21154/2008 e n. 19059/2014).

Pertanto, anche considerando che nella storia dei tributi comunali la giurisprudenza di legittimità si è più volte pronunciata nella soluzione dei casi in senso opposto a quello prospettato dal Ministero, il Comune, nelle obiettive difficoltà interpretative derivanti da testi normativi farraginosi, dovrà individuare la soluzione più sostenibile giuridicamente in sede contenziosa.

2. La detrazione di 200 euro per i terreni agricoli

Il nuovo sistema di esenzioni ed agevolazioni per i terreni montani disciplinato dal Dl n. 4 del 2015 è stato approfonditamente analizzato da IFEL nella "Nota sull'esenzione IMU 2015 relativa ai terreni montani e parzialmente montani" del 20 maggio 2015, cui si rimanda, nella piena condivisione della stessa.

Contrasti interpretativi sono sorti soprattutto con riferimento alla nuova detrazione di 200 euro, introdotta in sede di conversione in legge del decreto, relativa ai terreni che insistono nei Comuni inclusi nell'elenco di cui alla



circolare n. 9 del 1993, per i quali operava l'esenzione di cui all'art. 7 del D.lgs. n. 504 del 1992, e che non sono né montani né parzialmente montani.

In particolare, l'art. 1, comma 1-bis dispone quanto segue: «A decorrere dall'anno 2015, dall'imposta dovuta per i terreni ubicati nei comuni di cui all'allegato 0A, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola, determinata ai sensi dell'articolo 13, comma 8-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, si detraggono, fino a concorrenza del suo ammontare, euro 200. Nell'ipotesi in cui nell'allegato 0A, in corrispondenza dell'indicazione del comune, sia riportata l'annotazione parzialmente delimitato (PD), la detrazione spetta unicamente per le zone del territorio comunale individuate ai sensi della circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata nel supplemento ordinario n. 53 alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993».

Ad avviso di IFEL, siccome l'importo di 200 euro deve essere detratto "dall'imposta dovuta", che a sua volta è "determinata ai sensi" dell'art. 13, comma 8-bis del Dl n. 201 del 2011, allora l'unica possibilità applicativa percorribile è quella di ritenere che si tratti di **"detrazione fissa che spetta al singolo CD o IAP, indipendentemente dal numero di terreni posseduti e dalla percentuale di possesso degli stessi"**.

Ciò implica, che nel caso di due soggetti che possiedono, l'uno due terreni al 100% ed un terreno in comproprietà al 50%, e l'altro il terreno al 50%, ad ognuno spetti la detrazione di 200 euro.

IFEL, poi precisa, che nel caso in cui la condizione di CD o IAP non perduri tutto l'anno, allora la detrazione va rapportata ai mesi durante i quali permane la qualifica di coltivatore.

In risposta alla pubblicazione di IFEL sul sito del Dipartimento delle finanze sono state pubblicate, il 28 maggio 2015, le "FAQ Imu agricola", con le quali sono state fornite indicazioni che in realtà, oltre ad essere contrastanti, non sono applicabili in tutti i casi, sicché non possono assurgere a rango di criteri generali.

Infatti, oltre ad essere difficilmente inquadrabili, le FAQ del Ministero, apparentemente sembrano rapportare la detrazione alla quota di possesso, mentre in realtà il criterio indicato è tutt'altro, e non potrebbe essere diversamente, come meglio si dirà *infra*.

Nella domanda n. 3 veniva chiesto quanto segue: «la detrazione di 200 euro è calcolata con riferimento a tutti i terreni condotti direttamente dal soggetto, anche se ubicati sul territorio di più comuni di collina svantaggiata. Al soggetto, quindi, non spettano 200 euro per ogni terreno né 200 euro per ogni comune di ubicazione degli immobili posseduti, bensì 200 euro in totale».

A tale domanda il Ministero ritiene di dare risposta positiva, specificando, che il rispetto del principio della semplificazione degli adempimenti tributari, impone di "prendere in considerazione per il calcolo della detrazione gli stessi criteri previsti per la cosiddetta "franchigia", ossia la riduzione d'imposta di cui



all'art. 13, comma 8-bis, del D.L. n. 201 del 2011, i quali sono stati esplicitati nella circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012”

Le motivazioni che supportano tale interpretazione sono del tutto sconosciute o comunque apodittiche, e ripropongono interpretazioni non condivisibili già esplicitate nella circolare n. 3/DF del 2012.

Si ritiene, invece, che in tale ipotesi al contribuente spettino 200 euro di detrazione per ogni Comune, in quanto i soggetti attivi d'imposta sono diversi, non essendo previsto, come nell'Ici, l'obbligo di cumulare, ai fini delle riduzioni spettanti per i terreni posseduti e coltivati direttamente, le basi imponibili dei terreni posseduti nei vari Comuni.

Infatti, occorre rammentare che la disciplina Imu è sul punto molto diversa da quella Ici. L'art. 4, comma 1, del D.lgs. n. 504 del 1992 disponeva che *“L'imposta è liquidata, accertata e riscossa da ciascun comune per gli immobili di cui al comma 2 dell'articolo 1 la cui superficie insiste, interamente o prevalentemente, sul territorio del comune stesso”*.

Il successivo art. 9, comma 2, prevedeva ai fini del calcolo delle riduzioni concesse per coltivazione diretta, che *“Agli effetti di cui al comma 1 si assume il valore complessivo dei terreni condotti dal soggetto passivo, anche se ubicati sul territorio di più comuni, l'importo della detrazione e quelli sui quali si applicano le riduzioni, indicati nel comma medesimo, sono ripartiti proporzionalmente ai valori dei singoli terreni e sono rapportati al periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte ed alle quote di possesso. Resta fermo quanto disposto nel primo periodo del comma 1 dell'articolo 4”*.

La disciplina Imu, invece, nel prevedere le riduzioni d'imposta per conduzione diretta dei terreni (art. 13, comma 8-bis, Dl n. 201 del 2011) non impone di considerare il valore complessivo dei terreni posseduti nei vari Comuni, sicché si deve ritenere che il sistema di riduzioni ivi previsto operi autonomamente in ogni Comune e nel caso in cui il contribuente possieda in due Comuni terreni aventi una valore ciascuno di 6.000 euro, occorre non assoggettarli all'imposta e non, come in Ici, sommare i due valori e poi applicare la riduzione del 70 per cento sul valore eccedente i 6.000 euro e ripartirla tra i due Comuni.

L'assunto ministeriale, esplicitato nella circolare 3/DF del 2012, secondo il quale anche in Imu, come in Ici, occorre considerare il valore complessivo dei terreni posseduti nei vari comuni, non è, pertanto, minimamente suffragato dal testo normativo, sicché i contribuenti potrebbero benissimo, e legittimamente, applicare le riduzioni in modo autonomo in ogni Comune. Volendo seguire la tesi ministeriale, sfavorevole al contribuente, il Comune deve essere consapevole che in sede contenziosa le sole considerazioni espresse dal Ministero appaiono del tutto insufficienti a sorreggere la legittimità di un atto di accertamento.

Peraltro, è anche probabile che le stime sul mancato gettito derivante dall'introduzione della detrazione di 200 euro, quantificate in 15,35 milioni di euro, siano del tutto insufficienti, se effettuate seguendo l'interpretazione seguita nelle FAQ.



Dalla risposta alla domanda 3 non si ricava espressamente che la detrazione debba essere ripartita in base alle quote di possesso, limitandosi il Ministero a riportare stralci della propria circolare n. 3/DF del 2012. Invece, in risposta alla domanda 4 (*“La detrazione di 200 euro si ripartisce nei vari comuni in cui il soggetto possiede i terreni in base al valore IMU degli stessi, rapportandola al periodo dell’anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte e alle quote di possesso”*) il Ministero afferma che *“Si ribadisce che il beneficio in questione si suddivide sulla base dei principi della circolare n. 3/DF del 2012, tenendo conto del valore dei terreni posseduti nei vari comuni, del periodo dell’anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte e delle quote di possesso”*.

Tale risposta evidenzia la mancata conoscenza dell’applicazione delle norme, giacché si sostiene ciò che operativamente è l’irrealizzabile.

Si consideri il caso frequente di due CD Tizio e Caio che possiedono terreni in un Comune che ha deliberato un’aliquota Imu pari al 7,6 per mille:

- Tizio possiede due terreni in piena proprietà con reddito dominicale rispettivamente di 350 e 600 euro ed un terreno al 50% con reddito dominicale pari a 400 euro;
- Caio possiede un terreno con reddito dominicale pari ad 400 euro e l’altro 50% del terreno posseduto da Tizio.

Applicando le riduzioni di cui all’art. 13, comma 8-bis del Dl n. 201 del 2011, l’Imu dovuta da Tizio sarebbe pari ad euro 672,89, come da tabella sotto.

<i>scaglione</i>	<i>imposta</i>	<i>riduzione imposta</i>	<i>Imposta</i>	<i>% possesso</i>	<i>Imposta dovuta</i>
6.000,00	45,60	100%	-	100%	-
9.500,00	72,20	70%	21,66	100%	21,66
10.000,00	76,00	50%	38,00	100%	38,00
6.500,00	49,40	25%	37,05	100%	37,05
57.062,50	433,68	0%	433,68	100%	433,68
37.500,00	285,00	0%	285,00	50%	142,50
Totale			530,39		672,89

L’Imu dovuto da Caio è invece pari ad euro 281,01.

<i>scaglione</i>	<i>imposta</i>	<i>riduzione imposta</i>	<i>Imposta</i>	<i>% possesso</i>	<i>Imposta dovuta</i>
6.000,00	45,60	100%	-	100%	-
9.500,00	72,20	70%	21,66	100%	21,66
10.000,00	76,00	50%	38,00	100%	38,00
6.500,00	49,40	25%	37,05	100%	37,05
5.500,00	41,80	0%	41,80	100%	41,80
37.500,00	285,00	0%	285,00	50%	142,50
Totale			138,51		281,01



Ora, anche volendo seguire quanto apoditticamente sostenuto dal Ministero in merito alla ripartizione della detrazione in ragione della quota di possesso, non si comprende a quale quota di possesso riferirsi. Nell'esempio fatto, Tizio, prima ancora di conteggiare quanto dovuto per il terreno in comproprietà, sarebbe tenuto a versare 530,39 euro e quindi avrebbe diritto a tutta la detrazione. Né sarebbe possibile un proporzionamento della detrazione in ragione del valore dei terreni posseduti, perché ancora una volta Tizio, senza il terreno in comproprietà avrebbe diritto a scontarsi l'intera detrazione.

In realtà, non essendo la detrazione collegata ad un ammontare predeterminato di base imponibile, a differenza degli scaglioni di cui al più volte citato comma 8-bis, questa va riconosciuta indipendentemente dalle quote di possesso e dal numero di terreni e va sottratta dall'importo dovuto. Pertanto, nell'esempio fatto, Tizio verserà 472,89 euro e Caio 81,01 euro.

Anche il criterio di ripartizione della detrazione in caso di **terreni in comproprietà con altri soggetti non CD** appare non condivisibile.

Nella risposta alla domanda 5 il Ministero sostiene che la detrazione si ripartisce per intero tra i soli proprietari aventi i requisiti, conformemente all'interpretazione già data con la circolare n. 3/DF del 2012.

In realtà, se si riprende l'esempio di Tizio e Caio, ipotizzando che Caio non sia un CD, l'assunto ministeriale è inapplicabile, perché Tizio anche non considerando il terreno in comproprietà avrà diritto all'intera detrazione.

In generale, la questione si innesta su problematiche ancora non risolte che attengono alle modalità di determinazione dell'imposta dovuta, in base ai criteri dettati dall'art. 13, comma 8-bis, del DL n. 201 del 2011, variamente interpretati nel caso di terreni in comproprietà con un solo coltivatore professionale. In tale ipotesi, ad avviso del Ministero dell'economia (circolare n. 3/DF del 2012) e di alcune pronunce della Corte di Cassazione (sentenze n. 18083/2014, n. 22893/2010) le agevolazioni previste dal citato comma 8-bis dovrebbero riconoscersi per intero al solo coltivatore, il quale nel calcolo dovrebbe determinare la base imponibile facendo riferimento non all'intero valore del terreno, ma limitatamente alla sua porzione di proprietà. Pare evidente, che tale modo di ragionare si scontri apertamente, sia con i criteri generali di determinazione dell'imposta da versare (che impongono di dichiarare e calcolare per tutti i cespiti assoggettabili la base imponibile per intero e solo successivamente di rapportare l'imposta complessivamente determinata in ragione dei mesi e della quota di possesso), sia con la piana lettura del comma 8-bis, il quale riconosce riduzioni d'imposta e non di base imponibile. Va anche aggiunto che il criterio proposto dal Ministero determinerebbe anche delle disparità di trattamento, perché in presenza dello stesso terreno agricolo, e quindi della stessa manifestazione di capacità contributiva, vi sarebbe un versamento dell'imposta solo in caso di unico proprietario, mentre in presenza di più comproprietari aventi diritto nessun verserebbe. Si faccia l'esempio di un terreno con reddito dominicale di euro 125, situato in pianura. Se il terreno è posseduto da un solo CD, l'Imu da versare ad aliquota di base è pari a 13,04 euro. Se il medesimo terreno è



invece posseduto da due CD, seguendo la tesi del Ministero, l'Imu da versare sarebbe per entrambi pari a zero. Il che, appare ovviamente illogico.

In conclusione, seguendo la condivisibile interpretazione di IFEL, il coltivatore dovrà determinare l'imposta dovuta, secondo i criteri appena proposti, e da questa dovrà detrarre i 200 euro.

3. LA DICHIARAZIONE TASI

Anche sulla dichiarazione Tasi vi sono stati svariati interventi interpretativi e dottrinari.

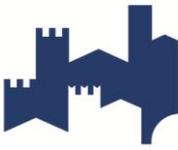
Il Ministero dell'economia è intervenuto sul tema con la risoluzione n. 3/DF del 25 marzo 2015 affermando *“che, dalla lettura delle norme che disciplinano la Tasi, emerge che il modello di dichiarazione deve essere approvato con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze”*.

In risposta, IFEL con nota del 27 marzo 2015, rileva, condivisibilmente, che le argomentazioni addotte dal Ministero non appaiono pienamente conformi al quadro normativo. In particolare, è ricordato che la legge n. 147 del 2013 prevede sì un obbligo generalizzato di presentazione della dichiarazione Iuc, ma tale obbligo riguarda solo la Tari e la Tasi, in quanto il comma 703 precisa espressamente che *“l'istituzione della Iuc lascia salva la disciplina dell'Imu”*. Con riferimento alla Tasi ed alla Tari, la legge n. 147 specifica ulteriormente che *“ai fini della dichiarazione TASI si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione IMU”* (comma 687) e che *“ai fini della dichiarazione TARI restano ferme le superfici dichiarate o accertate ai fini”* dei previgenti prelievi sui rifiuti (comma 686). Inoltre, il comma 685 prevede che la dichiarazione Iuc debba essere *“redatta su modello messo a disposizione dal Comune”*.

Sulla base di tale quadro normativo IFEL ritiene che nessuna norma preveda espressamente l'approvazione, con decreto ministeriale, di un modello di dichiarazione Tasi (come pure Tari), diversamente da quanto espressamente previsto per l'Imu dall'art. 9, comma 6 del D.lgs. n. 23 del 2011 e che pertanto rientra nella potestà dei Comuni disporre l'approvazione di un proprio modello di dichiarazione Tasi. Conclusivamente, IFEL, condividendo appieno l'esigenza di semplificare gli adempimenti posti a carico del contribuente, ritiene che:

- il Comune può e deve disporre per via regolamentare in materia di dichiarazione Tasi, in modo analogo a quanto previsto per la Tari;
- la determinazione di obblighi dichiarativi costituisce un momento del corretto rapporto tra contribuente e ente impositore e semplifica i processi di controllo, prevenendo i possibili contenziosi, con particolare riguardo all'applicazione delle agevolazioni disposte dal Comune.

Sul tema, anche a seguito del ritardo nella preannunciata approvazione del modello unico di dichiarazione Tasi ministeriale, è intervenuto nuovamente il Dipartimento delle finanze, con circolare n. 2/DF del 3 giugno, con la quale, contrariamente a quanto sostenuto nella risoluzione n. 3/DF si afferma ora che non si provvederà ad approvare alcuna dichiarazione Tasi.



La decisione di non approvare il modello preannunciato è sorretta da motivazioni a dir poco illogiche, che rischiano di complicare inutilmente non solo le operazioni di verifica da parte dei Comuni (queste sì imposte per legge), ma anche gli adempimenti complessivi a carico dei contribuenti che rischiano peraltro di essere sottoposti inutilmente a controlli conseguenti all'inadempienza di quanto regolamentato legittimamente da ogni singolo Comune.

Secondo il Ministero, in un'ottica di semplificazione degli adempimenti dei contribuenti, non sussiste la necessità di approvare la dichiarazione Tasi in quanto le informazioni necessarie al Comune per il controllo e l'accertamento dell'obbligazione tributaria Imu e Tasi "sono sostanzialmente identiche".

Pare veramente assurdo ritenere che "la semplificazione degli adempimenti tributari" sia prioritaria rispetto all'esigenza di svolgere la funzione pubblica di controllo di quanto dovuto per tributi comunali, e a maggior ragione se la semplificazione rileva solo per i tributi comunali e non anche per quelli erariali, visto che, ad esempio, ai fini Irpef il contribuente è tenuto a dichiarare ogni anno il possesso della propria abitazione principale, anche se l'Erario è già in possesso di tale informazione, perché dichiarata decine e decine di volte, o comunque è informazione facilmente "conoscibile".

È evidente che la conoscibilità delle informazioni deve andare di pari passo con la loro fruibilità ed utilizzabilità in forma massiva, non essendo possibile effettuare i controlli manualmente, come pretenderebbe il Ministero.

La soluzione proposta dal Ministero porta, infatti, inevitabilmente a controlli manuali, possibili forse nei Comuni di piccole dimensioni, ma non certamente nelle grandi città.

L'art. 1, comma 687 della legge n. 147 del 2013 stabilisce che "*ai fini della dichiarazione relativa alla Tasi si applicano le disposizioni concernenti la presentazione della dichiarazione dell'Imu*". Tale norma prevede, quindi, espressamente una dichiarazione Tasi, anche se fornisce indicazioni in merito alla sua presentazione, nel senso che la dichiarazione Tasi non dovrebbe essere presentata in tutti i casi in cui il Comune può acquisire le informazioni per la gestione del tributo dalla banca dati catastale e queste siano sufficienti per la gestione dell'imposta. È, poi, possibile interpretare la norma nel senso di non ritenere necessaria la presentazione della dichiarazione Tasi allorché la medesima informazione sia stata già oggetto di dichiarazione Imu - come nel caso, per esempio, degli immobili merce - e ciò sia sufficiente anche per la gestione Tasi

In tale ottica va rilevato che quando il Ministero intende introdurre un medesimo modello dichiarativo applicabile a diversi tributi, lo prevede espressamente, come nel caso della dichiarazione Imu/Tasi ENC.

In questo caso la dichiarazione Imu è sufficiente alla gestione della Tasi perché i presupposti per il riconoscimento dell'esenzione sono identici, essendo le esenzioni Tasi riferite ai soli possessori e non anche ai detentori.

Diversamente, se quanto dichiarato ai fini Imu non permette di svolgere le ordinarie attività di controllo della Tasi, occorre presentare la dichiarazione, su modello predisposto dal Comune.



La soluzione proposta dal Ministero, ovvero quella di far utilizzare al detentore la dichiarazione Imu con la compilazione del campo “Annotazioni” è soluzione non solo impraticabile, ma anche estremamente incauta in quanto rischia di inquinare anche la banca dati Imu.

Innanzitutto, occorre rilevare che il campo “Annotazioni” non è informatizzabile, come si evince dalle specifiche del tracciato record ministeriale per la informatizzazione delle dichiarazioni Imu. Quindi, la soluzione proposta dal Ministero comporta una lavorazione manuale delle stesse, oggi veramente inconcepibile.

Inoltre, il soggetto passivo Tasi presenterà pur sempre una dichiarazione Imu e ciò comporta l'evidente rischio che nell'informatizzazione delle dichiarazioni confluiscono sia dichiarazioni Imu “vere” che quelle Imu/Tasi e che il soggetto passivo Tasi “diventi” nella banca dati comunale anche soggetto passivo Imu, con l'evidente rischio che a seguito di controlli automatizzati possa venir imputato al “fittizio” soggetto passivo Imu l'omesso versamento dell'Imu stessa.

È poi da criticare fortemente la ricorrente affermazione ministeriale secondo la quale ogni volta che un dato è conoscibile dal Comune la dichiarazione, anche quella Imu, non deve essere presentata. Per i Comuni, come per l'Erario, il problema non è quello della conoscibilità, che si ottiene anche con una telefonata, ma quello della gestione, e questa non è possibile se l'integrazione delle diverse informazioni necessarie alla gestione dei tributi non siano effettivamente fruibili massivamente dai Comuni. Le informazioni dei contratti di locazione sono sì conoscibili dai Comuni, ma non sono fruibili in quanto non integrabili prontamente con la banca dati comunale ed anzi, se solo si avesse l'accortezza di verificare ciò che viene trasmesso ai Comuni ci si accorgerebbe che le affermazioni ministeriali sono prive di riscontro in quanto non vengono trasmesse le informazioni relative agli identificativi catastali degli immobili locati. Le informazioni relative ai detentori possono essere sì ricavate dalla banca dati Tari, ma non tutti gli immobili presenti nella banca dati Tari sono provvisti degli identificativi catastali, né queste informazioni sono fruibili dai Comuni, come attesta lo stesso comma 645 che subordina l'imposizione in base all'80 per cento della superficie catastale all'emanazione di un provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate che attesti l'avvenuta attuazione delle procedure di interscambio tra i comuni e l'Agenzia delle superfici relative alle unità immobiliari.

Conclusivamente, si ritiene che i contribuenti siano tenuti a presentare la dichiarazione Tasi su modello predisposto dal Comune, salvo il caso in cui lo stesso, in propria autonomia abbia deciso di fare ricorso per la gestione della Tasi al modello dichiarativo Imu.

4. I RESIDENTI ESTERO

Come noto, l'art. 9-bis, comma 1 del Dl n. 47 del 2014 dispone che «A partire dall'anno 2015 è considerata direttamente adibita ad abitazione principale una ed una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non



residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso». Il successivo comma 2 prevede inoltre che la Tari e la Tasi sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi.

L'assimilazione all'abitazione principale dei residenti estero opera quindi per legge, anche se a condizioni molto più restrittive, essendo limitata ai soli pensionati. Ciò non toglie, ovviamente, che i Comuni possano continuare a prevedere aliquote Imu/Tasi agevolate o riduzioni Tari per tutti gli altri casi di residenti esteri, anche se per questi non opera l'assimilazione *ope legis* all'abitazione principale.

In merito al requisito del “*già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza*” va evidenziato che il soggetto deve essere titolare di una pensione estera e non di una pensione italiana. Pertanto, un soggetto iscritto all'Aire titolare della sola pensione italiana non potrà accedere al beneficio in questione. Nel caso di doppia pensione, italiana ed estera, invece il beneficio spetta, perché comunque il requisito dell'essere pensionato nel paese di residenza è rispettato.

Per quanto riguarda il tipo di pensione, non specificando la norma nulla in dettaglio, si deve ritenere che l'agevolazione spetti anche nel caso di pensione di invalidità, come peraltro ritenuto nella risposta all'interrogazione parlamentare n. 5-05399 del 23 aprile 2015.

La norma prevede, poi, che l'agevolazione sia subordinata alla condizione che l'abitazione non sia né locata né data in comodato d'uso. Si deve trattare, pertanto, di abitazione tenuta a disposizione, anche se vi possono essere delle eccezioni, come nell'ipotesi in cui l'abitazione sia in comproprietà e sia utilizzata da un soggetto italiano, in ragione della propria quota di possesso. In tale ipotesi, le condizioni richieste dalla normativa sono rispettate, in quanto l'utilizzo del comproprietario italiano di norma non si basa né su un contratto di locazione né su un comodato. In tale ipotesi, l'abitazione dovrà essere considerata ai fini Tasi/Imu come abitazione principale per il soggetto passivo residente Aire che si applicherà la riduzione dei due terzi ai fini dell'imposta dovuta, mentre per il contribuente italiano spetterà il riconoscimento del regime dell'abitazione principale, naturalmente in relazione alla propria quota di possesso, solo se ricorrono le ordinarie condizioni, ovvero vi abbia stabilito la residenza anagrafica e la dimora abituale. Ai fini Tari, invece, l'abitazione non potrà beneficiare della riduzione di due terzi, essendoci un'obbligazione unica a carico del detentore, con vincolo di solidarietà tra tutti gli occupanti.

Va anche precisato che l'assimilazione all'abitazione principale opera solo per l'abitazione che insiste nel Comune ove il contribuente risulta essere iscritto all'Aire, non potendosi estenderla anche ad altre eventuali abitazioni possedute in altri Comuni.

Da ultimo, va precisato che i benefici in questione sono subordinati alla presentazione delle relative dichiarazioni, in quanto l'informazione che il



residente Aire sia già pensionato non è informazione “conoscibile” direttamente dal Comune.

Gianni Melloni

Direttore ANCI Emilia – Romagna