

IMU: le pertinenze dell'abitazione principale



In prossimità del 16 giugno, in cui scade il termine per il versamento della prima rata di acconto IMU per l'anno d'imposta 2015 (il saldo scade il 16 dicembre), per molti possessori di immobili si ripropone una serie di dubbi e quesiti in merito al calcolo e al versamento dell'imposta.

Si ricorda che, in base alla disciplina IMU, restano esonerate dall'imposta le abitazioni principali di categoria catastale non di lusso o di pregio e le relative pertinenze.

Uno dei quesiti più ricorrenti in materia di IMU per i possessori degli immobili è proprio quello riguardante a quali e a quante pertinenze dell'abitazione principale si estendono l'esonero o i benefici legati all'abitazione principale.

L'IMU sull'abitazione principale – La disciplina IMU considera abitazione principale l'immobile utilizzato come dimora del possessore e del proprio nucleo familiare a condizione che nello stesso immobile vi risiedano anche anagraficamente. Come anticipato in premessa, l'IMU non è dovuta sulle abitazioni principali di categoria catastale non di lusso o pregio e relative pertinenze. In particolare, ai fini IMU sono considerate categorie catastali non di lusso o pregio quelle appartenenti esclusivamente alle categorie catastali A2, A3, A4, A5, A6 e A7 e relative pertinenze. Sono invece considerati immobili di lusso o di pregio quelli appartenenti alle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 e relative pertinenze.

Le pertinenze dell'abitazione principale – La disciplina IMU, come confermato anche dalla C.M. 3/Df/2012, stabilisce che le

pertinenze dell'abitazione principale ammesse all'esonero o ai benefici IMU sono esclusivamente quelle appartenenti alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7 nella misura massima di una unità per ciascuna di esse. Di conseguenza, il possessore di un immobile (non di lusso o pregio) adibito ad abitazione principale del nucleo familiare cui sono legate tre pertinenze rispettivamente appartenente alla categoria catastale C/2, C/6, C/7, sarà esonerato dall'IMU sull'abitazione principale e su tutte e tre le pertinenze. Qualora, invece, ad esempio due delle tre pertinenze fossero di categoria catastale C/6 e una sola di categoria catastale C/2, l'esonero IMU ci sarà per l'abitazione principale e solo su due pertinenze: quella di categoria catastale C/2 e una tra le due di categoria catastale C/6.

Analogo discorso vale per le pertinenze di un immobile di lusso o pregio che rappresenta abitazione principale per il possessore. Quindi, in questo caso se all'abitazione principale di lusso sono legate tre pertinenze rispettivamente appartenenti alla categoria catastale C/2, C/6, C/7, il possessore calcolerà l'IMU sull'abitazione principale e su tutte e tre le pertinenze applicando le aliquote e i benefici fissati, per l'abitazione principale, dal Comune di ubicazione dell'immobile. Qualora, invece, due delle tre pertinenze fossero di categoria catastale C/6 e una sola di categoria catastale C/2, il possessore calcolerà l'IMU sull'abitazione principale e solo su due delle tre pertinenze applicherà le aliquote e i benefici previsti anche per l'abitazione principale, mentre sulla terza pertinenza l'IMU sarà calcolata applicando l'aliquota ordinaria fissata dallo stesso Comune.

La scelta della pertinenza – Affinché un immobile possa essere considerato di pertinenza è necessario che il vincolo pertinenziale risulti dall'atto o rogito notarile. La domanda frequente che è portato a porsi il possessore dell'abitazione principale, cui sono legate più pertinenze appartenenti alla stessa categoria catastale, è "il criterio con cui effettuare

la scelta". La C.M. n. 3/Df/2012 chiarisce che la scelta è lasciata alla facoltà del possessore, il quale per logica nella maggior parte di casi opta per la pertinenza che ha rendita più elevata.

FONTE: fiscal-focus.info