

Zero Imu per l'abitazione principale locata

Anche se parzialmente locata, l'abitazione principale non perde tale destinazione e, pertanto, beneficia dell'esenzione dall'Imu prevista per tale fattispecie. Lo stesso non può dirsi, tuttavia, per la Tasi, nonostante quest'ultima presenti analogie con l'imposta municipale unica ma si differenzia in virtù del fatto che soggetto passivo del tributo è, in quota parte, anche l'occupante/inquilino.

Si tratta di un aspetto che bisogna tener ben presente in vista della scadenza dell'acconto del 17 giugno prossimo e che trova risoluzione in orientamenti di prassi non proprio recenti. In primis è stata l'Agenzia delle entrate con la circolare n. 5/E/2013, seppur in merito all'effetto sostitutivo Imu/Irpef previsto per gli immobili non locati (art. 8, comma 1, dlgs n. 23/2011) richiamando la Circolare n. 3/Df/2012, ad ammettere che si dovesse applicare la sola Imu (e non anche l'Irpef) nell'ipotesi in cui l'importo della rendita catastale, rivalutata del 5%, risultava maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante nel caso di tassazione ordinaria). Erano dovute, invece, sia Imu che Irpef (o la cedolare secca) nel caso in cui l'importo del canone di locazione (abbattuto della riduzione spettante) fosse stato di ammontare superiore alla rendita rivalutata. Naturalmente, se la locazione di parte dell'abitazione principale era estesa solo per una parte del periodo di imposta, quanto sopra precisato in termini di confronto tra rendita rivalutata e canone di locazione doveva applicarsi limitatamente alla parte dell'anno in cui sussisteva il rapporto di locazione. Ad oggi (in particolare dal 1° gennaio 2014), il predetto orientamento è da considerarsi su-

perato dietro la previsione normativa che ha sancito l'esenzione Imu per le abitazioni principali di categoria catastale non di lusso (articolo 1, comma 707, legge 147/2013), a seguito del quale l'effetto sostitutivo Imu/Irpef su tali unità immobiliari ha perso ragione di esistere. Da qui, la nuova prassi espressa dal Mef che ha ammesso, l'esenzione Imu anche nel caso in cui l'immobile adibito ad abitazione principale venga parzialmente ceduto in locazione (Faq n. 12 del Mef datata 20 gennaio 2014). Pertanto, qualora, ad esempio, il proprietario di un immobile adibito a propria abitazione



principale di categoria A/2, abbia destinato, con decorrenza 2 gennaio 2019, alcune stanze a locazione, questi potrà continuare a considerare l'unità immobiliare esente Imu per l'anno 2019. Sotto il profilo della Tasi, invece, non è possibile affermare lo stesso dato che manca una presa di posizione ufficiale del Mef e visto che, come detto, soggetto passivo è anche l'inquilino. Se il contribuente non si vuole, dunque, incorrere nel rischio di eventuali contestazioni da parte dei comuni, è necessario che proceda, per la Tasi, trattando l'immobile secondo le peculiarità di tale tributo.

Pasquale Pirone

