



Mercoledì 01/06/2016

Come si calcola l'IMU in caso di locazione parziale di un immobile

A cura di: *Studio Bogetti Ricciardi e Associati*

Secondo la legge, l'abitazione principale è l'unità immobiliare nella quale vivono abitualmente il soggetto passivo e il suo nucleo familiare e dove hanno la residenza anagrafica (ai sensi dell'articolo 13, comma 2, del DL 201/2011, convertito dalla legge 214/2011).

Cosa avviene se una porzione dell'immobile è affittata? Si ritiene che la locazione non dovrebbe comportare la perdita delle agevolazioni IMU e Irpef, per questo è utile il parere fornito dall'Avvocato Nicola Ricciardi e dall'Avvocato Alessio Foligno, i quali hanno spiegato come deve regolarsi il contribuente in questo caso.

La circolare MEF n. 3/DF del 18 maggio 2012 ha per oggetto anche il caso di un'abitazione principale parzialmente locata: nell'ipotesi dell'abitazione principale "parzialmente locata" l'immobile in discussione al tempo stesso è immobile non locato per la parte adibita ad abitazione principale e immobile locato per la rimanente parte.

In questo caso il MEF ritiene, in accordo con le scelte interpretative operate ai fini IRPEF fino al 31 dicembre 2011 "che debba applicarsi la sola IMU nel caso in cui l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% risulti maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca). Sono, invece, dovute sia l'IMU che l'IRPEF nel caso in cui l'importo del canone di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca) sia di ammontare superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%".

Di conseguenza:

- Nel caso in cui l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% risulti maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca) si deve applicare la sola IMU.

- Nel caso invece che l'importo del canone di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca) sia di ammontare superiore alla rendita catastale rivalutata del 5% sono dovute sia l'IMU che l'IRPEF.

Inoltre occorre considerare che a seguito delle modifiche apportate dal c. 707 art. 1 della LEGGE 27 dicembre 2013, n. 147 (in Suppl. ordinario n. 87 alla Gazz. Uff., 27 dicembre 2013, n. 302) all'art. 13 DL 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, in legge 22 dicembre 2011, n. 214, l'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa (ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9) e per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Pertanto allo stato è esente IMU il possesso dell'abitazione principale nei termini sopra indicati. La norma riportata non esclude la qualifica di abitazione principale (ai fini IMU) nel caso di locazione parziale della stessa, sempre che il proprietario continui a dimorare abitualmente e risiedere anagraficamente nell'immobile in questione. Si aggiunga che laddove il Legislatore abbia voluto restringere il concetto di abitazione principale sempre ai



fini IMU abbia esplicitamente disposto detta limitazione. Si veda ed es. l'art. 13 DL 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, in legge 22 dicembre 2011, n. 214 laddove dispone che: "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". Pertanto, nel caso di parziale locazione di unità immobiliare, la stessa conserva le caratteristiche di abitazione principale a condizione che sussistano tutti i requisiti al riguardo prescritti dall'art. 13, 2° c., del dl n. 201/2011 (e sue successive modificazioni e integrazioni), con conseguente diritto all'esenzione. Tali requisiti, è bene ricordarlo, consistono, oltre al fatto che in essa il proprietario o titolare di diritto reale e il suo nucleo familiare abbiano sia la dimora abituale sia la residenza anagrafica, quello per cui l'unità immobiliare sia "iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare"; pertanto, occorre che l'immobile sia accatastato in modo unitario quale unico subalterno.

Si consideri che tale il principio per cui ai fini dell'imposta che applica sulla componente immobiliare del patrimonio l'inconferenza della circostanza che parte dell'appartamento sia dato in affitto era vigente anche in costanza di applicazione di ICI. Si veda la Risoluzione Ministero delle finanze 19 novembre 1993, prot. 2/723 ICI - Art. 8 del d.lgs. n. 504/92 - Detrazione d'imposta per cui: "Con istanza del 24.9.93, la nominata in oggetto, nel far presente di essere usufruttuaria dell'appartamento in cui dimora e del quale dà in affitto una camera, chiede di conoscere se ha ugualmente diritto alla detrazione di £. 180.000 dall'ICI da essa dovuta per detto appartamento. Al riguardo si premette che, per effetto del disposto di cui all'art. 8, comma 2, del D.L.vo 30.12.92, n. 504, tale detrazione spetta per l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale del soggetto passivo d'imposta. Nel caso di specie, poiché sussistono i requisiti di cui alla norma sopraindicata, la detrazione compete, a nulla rilevando la circostanza che parte dell'appartamento sia dato in affitto".

Avv. Nicola Ricciardi

Fonte: <http://nicolaricciardi.blogspot.it>