

11. Applicazione dell'IMU alle unità immobiliari concesse in comodato a parenti entro il primo grado in linea retta (art. 2-bis del D.L. n. 102/2013)

Di grande rilevanza è anche l'inserimento, in sede di conversione del D.L. n. 102/2013, dell'articolo 2-bis, dedicato alle **unità immobiliari concesse in comodato a parenti**.

Il comma 1 di tale articolo stabilisce testualmente quanto segue:

- nelle more di una complessiva riforma della disciplina dell'imposizione fiscale sul patrimonio immobiliare, **per l'anno 2013, limitatamente alla seconda rata dell'Imposta municipale propria** di cui all'articolo 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, **i comuni possono equiparare all'abitazione principale**, ai fini dell'applicazione della suddetta imposta, **le unità immobiliari e relative pertinenze, escluse quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo dell'imposta a parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale**. In caso di più unità immobiliari concesse in comodato dal medesimo soggetto passivo dell'imposta, **l'agevolazione di cui al primo periodo può essere applicata ad una sola unità immobiliare**. Ciascun comune definisce i criteri e le modalità per l'applicazione dell'agevolazione di cui al presente comma, ivi compreso il limite dell'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) al quale subordinare la fruizione del beneficio.

In buona sostanza, tale norma – che opera solo rispetto ai **parenti entro il primo grado in linea retta (genitori o figli)**, e limitatamente a una sola unità immobiliare – rimette ai comuni la facoltà di operare una completa **assimilazione di tali alloggi (e delle relative pertinenze) all'abitazione principale**, come spesso avveniva in vigenza dell'ICI.

Tale facoltà comporta, tuttavia, che i comuni deliberino rapidamente e, in ogni caso, con effetto sulla sola seconda rata del tributo, da intendersi, più correttamente, a valere sul solo secondo semestre 2013.

Ricordiamo che la definizione data dalla normativa IMU alla nozione di "abitazione principale" (art. 13, comma 2 del D.L. n. 201/2011: "(...) immobile (...) nel quale il possessore dimora abitualmente (...)") non era sinora integrata da una norma analoga a quella presente nella disciplina ICI che consentisse di recuperare, all'interno della fattispecie, anche i moltissimi rapporti di comodato che sovente caratterizzano i rapporti interni alla cerchia familiare e parentale. Ai fini ICI operava la norma di cui all'art. 59, comma 1, lettera e), del D.Lgs. n. 446/1997, che attribuiva ai comuni la **possibilità di considerare abitazioni principali**, con conseguente applicazione dell'aliquota ridotta od anche della detrazione per queste previste, **quelle concesse in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo altresì il grado di parentela**.

Senza tale norma (espressamente abrogata dall'art. 13, comma 14, del D.L. n. 201/2011) la nozione di abitazione principale ai fini IMU è rimasta troppo angusta e priva della necessaria elasticità che occorre per "catturare" la multiforme realtà dei rapporti familiari, improntati a criteri solidaristici più che giuridici.

Nel corso dei mesi decorsi dalla entrata in vigore dell'IMU il legislatore ha dovuto così man mano

cercare di **recuperare parte delle norme** già in vigore per l'ICI al fine di **“catturare” le situazioni socialmente meritevoli di attenzione**. In qualche caso ciò è stato fatto prevedendo assimilazioni legali (come nel caso della ex casa coniugale assegnata a uno dei coniugi a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, che si intende *ex lege* – art. 4, comma 12-quinquies, D.L. 16/2012 – effettuata a titolo di diritto di abitazione; oppure nel caso degli alloggi delle cooperative edilizie a proprietà indivisa), altre volte rimettendo tale facoltà di assimilazione, nel rispetto delle condizioni precisate dalla legge, ai singoli comuni.

Si pensi:

- a** all'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;
- b** all'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata
- c** nonché, appunto, all'unità immobiliare concessa in comodato a parenti entro il primo grado.

L'assimilazione all'abitazione principale consente di fruire dell'eventuale esonero dall'obbligo di pagare una o entrambe le rate dell'IMU (per il 2013, però, l'assimilazione, nel caso qui in esame, può operare per il solo secondo semestre), oppure, in caso di obbligo al pagamento, di fruire, comunque, di una piena equiparazione per quanto riguarda aliquota, detrazione e maggiorazione.

Per contro, la possibilità concessa ai comuni di valorizzare nell'ambito della propria autonomia regolamentare situazioni meritevoli di apprezzamento per ragioni socio – economiche non consente di addivenire a una piena equiparazione, ma di operare sul solo fronte dell'aliquota (prevedendo riduzioni rispetto a quella ordinaria) oppure, ma solo se espressamente previsto dalla legge, anche delle detrazioni per i figli.

Infine, sembra che la **fissazione di limiti legati all'ISEE costituisca una mera facoltà rimessa ai comuni e non un preciso obbligo di deliberare in proposito**.

In tal senso si esprime anche la Nota di lettura dell'ANCI dell'Emilia Romagna del 29 ottobre 2013.

12. Disposizioni in tema di IMU relative ai termini di pubblicazione delle delibere per il 2013

L'articolo 8 del D.L. n. 102/2013 dispone, al primo comma, l'ulteriore **proroga al 30 novembre 2013** del termine per la deliberazione del bilancio annuale di previsione 2013 degli enti locali e ciò anche per gli enti in dissesto.

Il secondo comma stabilisce poi che per l'anno 2013 le deliberazioni di approvazione delle aliquote e delle detrazioni e i regolamenti dell'IMU acquistano efficacia a decorrere dalla data di pubblicazione nel sito istituzionale di ciascun comune. In sede di conversione in legge è stato precisato che la pubblicazione deve avvenire entro il 9 dicembre 2013 e deve recare l'indicazione della data di pubblicazione e che in caso di mancata pubblicazione entro detto termine si applicano gli atti adottati per l'anno precedente.