

Soggetti obbligati al pagamento dell'IMU: situazioni particolari

Gentile cliente,

In vista della scadenza del 18 giugno, chiariamo quali sono i soggetti obbligati al pagamento dell'IMU, con particolare focus su alcune situazioni particolari quali cittadini italiani residenti all'estero, eredi, diritto di abitazione del coniuge superstite e diritto di abitazione del coniuge separato, contratto preliminare di compravendita ed espropriazione.

Con particolare riferimento agli immobili, **costituisce soggetto passivo dell'IMU:**

- il **proprietario**, ossia colui che, in base all'art. 832 del Codice Civile, ha il diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico;
- l'**usufruttuario**, cioè colui che ha diritto di godere della cosa, ma deve rispettarne la destinazione economica. Secondo l'art. 981 del Codice civile, inoltre, l'usufruttuario può trarre dalla cosa ogni utilità che questa può dare, fermi i limiti stabiliti dalle disposizioni relative all'usufrutto. Con riferimento all'usufrutto, si ricorda che esso può essere costituito:
 - per legge, ai sensi dell'art. 324 del Codice Civile, come per il caso di diritto costituito in favore dei genitori sui beni dei figli minori. In tali casi, soggetto passivo potrà essere il figlio minore, con l'adempimento eseguito dal genitore in nome e per conto del figlio minore se l'immobile ad esempio sia stato acquistato dal figlio con i proventi del suo lavoro, ovvero nei casi di beni che non rientrano nell'usufrutto. In tutti gli altri casi il genitore del minore è soggetto passivo dell'IMU e, in nome e per conto proprio, deve effettuare tutti gli adempimenti richiesti dalla normativa sull'IMU;

- per volontà del proprietario; in tal caso, mediante atto stipulato tra vivi, il proprietario restringe il suo diritto sul bene in favore di un altro soggetto. Pertanto il primo diviene nudo proprietario, mentre il secondo diviene usufruttuario;
- l'**usuario**, cioè colui che, ai sensi dell'art. 2021 del Codice Civile, ha il diritto di servirsi di una cosa e, se fruttifera, di raccogliere i frutti per quanto occorre ai propri bisogni e a quelli della propria famiglia;
- il **titolare del diritto di abitazione**, cioè colui che, ai sensi dell'art. 1022 del Codice Civile, ha diritto di godere di una casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia;
- l'**enfiteuta** rappresenta il soggetto che, secondo quanto disposto dall'art. 957 e segg. del Codice Civile, ha i medesimi diritti che avrebbe il proprietario sui frutti del fondo dietro l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone periodico;
- il **titolare del diritto di superficie**, ossia colui che ha il diritto di fare, mantenere al di sopra del suolo altrui, una costruzione che rimane di proprietà del medesimo. In altri termini, nel diritto di superficie, la proprietà del suolo rimane al concedente, mentre quella del fabbricato rimane in capo al concessionario.

Nei casi innanzi descritti, il nudo proprietario non è tenuto al pagamento del tributo che di conseguenza grava sul titolare del diritto reale di godimento. Ne consegue che, in generale, i soggetti privi di diritti reali non sono soggetti passivi del tributo.

È necessario precisare che la prova del diritto di proprietà o più in generale della titolarità dell'immobile non è data dalle iscrizioni catastali ma dalle risultanze dei registri immobiliari e in presenza di difformità il soggetto passivo è il colui che risulta titolare in base agli stessi.

Situazioni particolari

Se quelle fino ad ora delineate possono essere considerate come le situazioni ordinarie di soggettività passiva all'imposta, analizziamo ora alcune situazioni più particolari.

- **diritto di abitazione del coniuge superstite**: ai sensi dell'art. 540 del Codice Civile, "al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota riservata ai figli". Soggetto passivo del tributo sarà esclusivamente il coniuge che vanta tale diritto di abitazione, lasciando esclusi

dall'assoggettamento al tributo gli altri eventuali contitolari dell'immobile (D.L. n. 16 del 2 marzo 2012, convertito con modificazione dalla L. n. 44 del 26 aprile 2012);

- **diritto di abitazione del coniuge separato:** il diritto riconosciuto al coniuge, non titolare di un diritto di proprietà o di godimento sulla casa coniugale, con il provvedimento giudiziale di assegnazione di detta casa in sede di separazione o divorzio, ha natura di atipico diritto personale di godimento e non già di diritto reale. Il coniuge assegnatario è pertanto l'unico soggetto passivo dell'IMU in quanto in applicazione dell'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 14 marzo 2011, e successive modificazioni, nonché all'art. 13, D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 214 del 22 dicembre 2011, e successive modificazioni, l'assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto di abitazione;
- **cittadini italiani residenti all'estero:** l'art. 13, comma 10 del D.L. n. 201 del 6 dicembre 2011 dispone che "I Comuni possono considerare direttamente adibita ad abitazione principale [...] l'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". A partire dall'anno 2015, ai sensi dell'art. 9-bis D.L. n. 47 del 28 marzo 2014, convertito dalla L. n. 80 del 23 maggio 2014, 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; in tale caso dovrà essere presentata l'apposita dichiarazione Imu;
- **eredi:** la soggettività passiva decorre dalla data del decesso del contribuente venuto meno. Gli eredi sono obbligati anche al versamento che il defunto non abbia effettuato alla data del decesso, versamento che dovrà essere effettuato a loro nome e ciascuno per la propria quota stabilita in base alla successione legittima, ovvero in base alla successione testamentaria;
- **assegnatario di alloggio di edilizia pubblica con patto di futura vendita:** è titolare solamente di un diritto personale di credito nei confronti del locatore e non anche di un diritto reale. Ne deriva che, poiché il suddetto soggetto non è proprietario e nemmeno

titolare di alcun diritto reale sull'immobile assegnatogli, non può essere tenuto al pagamento dell'imposta. Il soggetto passivo d'imposta è l'Ente quale persona giuridica;

- **contratto preliminare di compravendita:** solo gli effetti prodotti dal contratto definitivo sono in grado di integrare i presupposti impositivi previsti ex lege, poiché gli effetti obbligatori nascenti dal preliminare, non comportando il trasferimento del bene, né il mutamento qualitativo di patrimoni o il realizzo di un reddito, non assumono alcuna rilevanza sotto il profilo tributario;
- **espropriazione:** l'espropriazione si perfeziona soltanto una volta emesso il decreto di esproprio e dalla data di tale decreto la titolarità del bene si trasferisce dall'espropriato all'espropriante. Le sentenze n. 1430/2000 e n. 10687/1998, hanno sancito che la soggettività dell'imposta rimane in capo al soggetto espropriato anche nel caso di occupazione d'urgenza da parte della Pubblica Amministrazione in quanto l'occupazione comporta soltanto la privazione della detenzione e non lo spossessamento del bene.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse. Distinti saluti.

STUDIO MAININI & ASSOCIATI
Ufficio Amministrazione e Contabilità

L'elaborazione dei testi è stata curata con scrupolosa attenzione; tuttavia ciò potrebbe non escludere la presenza di eventuali involontari errori o inesattezze.

