

TRIBUTI LOCALI

di VIRGILIANA CONSULTING

Imu e assegnazione della ex casa coniugale

La casa familiare assegnata al coniuge è oggetto di un trattamento particolare ai fini Imu.

Con riferimento al fabbricato adibito a casa coniugale (e relative pertinenze), in caso di frattura del rapporto, vi sono 2 disposizioni che regolano il trattamento tributario Imu.

La prima disposizione riguarda la soggettività passiva; il secondo periodo dell'art. 1, c. 743 L. 160/2019 stabilisce quanto segue: *"È soggetto passivo dell'imposta il genitore assegnatario della casa familiare a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario dei figli"*.

La seconda previsione riguarda il **trattamento agevolato previsto per tale immobile**, che, ai sensi dell'art. 1, c. 742, lett. c), n. 4 L. 160/2019 è considerata abitazione principale e quindi fruisce dell'esenzione *"la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il diritto di abitazione in capo al genitore affidatario stesso"*.

La previsione oggi vigente comporta che, ai fini Imu (quindi tale previsione non è estensibile ad altre imposte, quale l'Irpef, per le quali i soggetti passivi rimangono i singoli detentori dei rispettivi diritti reali), l'unico soggetto passivo per l'intero immobile sarà **il coniuge assegnatario**, il quale potrà peraltro beneficiare delle agevolazioni previste per l'abitazione principale, in presenza dei presupposti. **Il coniuge non assegnatario**, al contrario perderà ogni obbligo di versamento dell'imposta dalla data in cui viene emanato il provvedimento che sancisce la separazione legale, l'annullamento, lo scioglimento ovvero la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Dalla formulazione letterale della norma si evince che **nessun significato dal punto di vista tributario può avere una separazione di fatto non formalizzata**: se i coniugi litigano e il marito esce di casa, ciascuno dei 2 continuerà a pagare in ragione delle proprie quote di titolarità, eventualmente fruendo delle agevolazioni previste per l'abitazione principale, in presenza dei presupposti.

Con la circolare n. 1/DF/2020 il Dipartimento delle Finanze ha affermato che la differente formulazione della norma vigente, che fa riferimento alla casa familiare e al genitore, e non più alla casa coniugale e al coniuge, è volta soltanto a chiarire che, **nell'ambito dell'assimilazione all'abitazione principale, sono ricomprese anche le ipotesi di provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare, in assenza di un precedente rapporto coniugale**.

La Suprema Corte di Cassazione, con l'ordinanza 19.02.2025, n. 4303, ha affermato che, per l'assimilazione all'abitazione principale, resta ferma la **necessità che il genitore affidatario abbia fissato nella casa familiare la propria residenza anagrafica e dimora abituale**. Al mutare delle condizioni, il genitore affidatario può perdere il diritto al godimento della casa familiare. Tale diritto viene infatti meno, ad esempio, *"nel caso che l'assegnatario non abiti o cessi di abitare stabilmente nella casa familiare, conviva more uxorio o contragga nuovo matrimonio"* (così l'art. 337-sexies c.c.), o anche se cessa la convivenza del figlio con il genitore affidatario.

Malgrado la questione sia dibattuta, pare di poter affermare che, come per l'assegnazione, anche la revoca del diritto di godimento della casa familiare va disposta con provvedimento del Tribunale, a norma dell'art. 337-sexies c.c.

Giovanni Chittolina e Paolo Salzano

PRODOTTO EDITORIALE

Ratio Immobili e Fisco

Trimestrale per la gestione degli immobili e del settore edile.

In omaggio il nuovo manuale digitale "Guida al Superbonus".

SCOPRI L'ABBONAMENTO

