



*Ministero
dell'Economia e delle Finanze*

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE

DIREZIONE LEGISLAZIONE TRIBUTARIA E FEDERALISMO FISCALE

PROT. 50624

Roma, 5 novembre 2015

OGGETTO: Art. 9-*bis* del D. L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. Ulteriori chiarimenti in merito all'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) e all'applicazione del tributo per i servizi indivisibili (TASI) per i pensionati iscritti all'AIRE proprietari di più immobili in Italia. Quesito.

Sono stati richiesti chiarimenti in merito al caso in cui i cittadini italiani residenti all'estero e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), aventi diritto all'applicazione del trattamento di favore in materia di imposta municipale propria (IMU), previsto dall'art. 9-*bis* del D. L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, siano proprietari di più abitazioni dislocate in diversi comuni del territorio italiano.

In particolare, è stato chiesto quali devono essere in siffatta ipotesi i criteri per stabilire quale immobile debba essere considerato direttamente adibito ad abitazione principale.

Al riguardo, è bene richiamare quanto stabilito dal comma 1 della suddetta disposizione che modifica l'art. 13, comma 2, del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, prevedendo che, a partire dall'anno 2015, *"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"*.

Per completezza, occorre richiamare anche il successivo comma 2 dell'art. 9-*bis* del D. L. n. 47 del 2014 il quale dispone che sull'*"unità immobiliare di cui al comma 1, le imposte comunali TARI e TASI sono applicate, per ciascun anno, in misura ridotta di due terzi"*.

Si ricorda che la portata di dette disposizioni è stata illustrata nella risoluzione n. 6/DF del 26 giugno 2015.

Per quanto concerne il quesito in esame, si ritiene che, in assenza di specifiche disposizioni in ordine all'individuazione dell'immobile da considerare ai fini dell'equiparazione all'abitazione principale, la stessa possa essere effettuata direttamente dal contribuente.

A tale proposito, si fa presente che alla medesima conclusione si è già pervenuti nella Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012 proprio in occasione dell'illustrazione delle disposizioni relative all'IMU applicabili all'abitazione principale. In particolare, al paragrafo "6. *L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE RELATIVE PERTINENZE*" si legge che l'abitazione principale deve essere costituita, come espressamente previsto dall'art. 13, comma 2, del D. L. n. 201 del 2011, da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente iscritta in catasto. In tal caso, le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente ad imposizione, ciascuna per la propria rendita.

Pertanto, il contribuente può scegliere quale delle unità immobiliari destinare ad abitazione principale, con applicazione del regime di favore stabilito dall'IMU per l'abitazione principale; le altre, invece, vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati.

Nello stesso documento di prassi amministrativa si ricorda, inoltre, che sulla base dello stesso disposto dell'art. 13, comma 2, del D. L. n. 201 del 2011, il contribuente può considerare come pertinenza dell'abitazione principale soltanto un'unità immobiliare per ciascuna categoria catastale, fino ad un massimo di tre pertinenze appartenenti ciascuna ad una categoria catastale diversa, espressamente indicata dalla norma e che, entro il suddetto limite, il contribuente ha la facoltà di individuare le pertinenze per le quali applicare il regime agevolato.

Per quanto riguarda, infine, le modalità con cui deve essere effettuata la scelta da parte del pensionato all'estero dell'immobile da considerare direttamente adibito ad abitazione principale, si fa presente che tale scelta deve essere effettuata attraverso la presentazione della dichiarazione di cui al D. M. 30 ottobre 2012 in cui il proprietario dell'alloggio deve anche barrare il campo 15 relativo alla "Esenzione" e riportare nello spazio dedicato alle "Annotazioni" la seguente frase: *"l'immobile possiede le caratteristiche e i requisiti richiesti dal comma 2 dell'art. 13 del D. L. n. 201/2011"*.

Si ricorda che, come precisato nella risoluzione n. 3/DF del 25 marzo 2015, la dichiarazione IMU vale anche ai fini TASI.

Il Direttore Generale delle Finanze
Fabrizia Lapecorella