

INFORMATIVA- FIVE N. 0/bis del 29 giugno 2023

TRIBUTI LOCALI

IMU E DIRITTO DI ABITAZIONE

Premessa

Il diritto di abitazione, rientrante nel novero dei diritti reali previsti dal codice civile, è ancora tutt'oggi a distanza di anni oggetto di dubbi interpretativi ed applicativi, in special modo in materia di tributi locali.

In questa informativa illustriamo le caratteristiche di questo importante diritto reale, sia sotto l'aspetto civilistico che tributario, chiarendone i vari aspetti anche alla luce delle pronunce giurisprudenziali.

Oltre alla parte di analisi del diritto di abitazione è prevista una "parte pratica", nella quale vengono illustrati anche alcuni esempi pratici di stretta utilità per gli uffici.

Il diritto di abitazione – caratteri generali

La norma da cui trae origine il diritto di abitazione è l'art. 540 del Codice Civile nel quale è previsto che:

“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”.

Pertanto in tutti i casi in cui **cade in successione** l'unità immobiliare che costituiva la residenza della famiglia, **al coniuge superstite compete il diritto di abitazione sull'intero immobile** anche in presenza di altri eredi, a prescindere dalle quote di proprietà. Ed è solo il titolare di tale diritto il soggetto passivo IMU, mentre i figli ereditano l'immobile come «nudi proprietari» e sono quindi estranei al rapporto d'imposta.

Se si tratta di abitazione principale il coniuge superstite che vi risiede e vi dimora non deve pagare l'IMU, ad eccezione degli immobili classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 che comunque sosteranno l'imposta con i criteri dell'abitazione principale, con applicazione dell'aliquota ridotta e relativa detrazione .

 L'aspetto civilistico e sociale

Il diritto di abitazione, oltre che dall'art. 540 è disciplinato anche dall'art. 1022 del codice civile, è un diritto reale immobiliare, ha carattere strettamente personale e conferisce al titolare, cosiddetto "habitor", unicamente la facoltà di abitare l'immobile con il proprio nucleo familiare, nei limiti dei bisogni personali del titolare e della sua famiglia. E' esclusa ogni forma di utilizzazione diversa della casa, quale destinazione ad attività professionale, commerciale, ecc. . Il titolare del diritto di abitazione non può essere una persona giuridica ed oggetto del diritto può essere solo una casa destinata esclusivamente all'uso abitativo.

Da quanto sopra illustrato l'abitazione è il diritto reale di godimento su cosa altrui che conferisce al titolare la facoltà di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia (art. 1022 c.c.).

La nozione, ritraibile dal disposto dell'art. 1022 c.c., sottolinea che l'abitazione, quale diritto di abitare direttamente la casa o l'appartamento che ne costituisce oggetto, incontra un limite soggettivo al suo godimento : infatti, il relativo diritto è riconosciuto soltanto in capo alla persona del titolare ed ai membri della sua famiglia. Si ritiene che titolare del diritto di abitazione possa essere solo una persona fisica, in quanto nozione e disciplina dell'istituto manifestano inequivocabilmente la loro imprescindibile riferibilità alla sola persona umana.

Specifichiamo inoltre che secondo quanto previsto dall'art. 1025 del codice civile, a differenza di altri diritti reali ed in special modo nel diritto d'uso, il titolare del diritto di abitazione non ha alcun diritto ai frutti, può solo abitare l'immobile, e deve, inoltre, limitarne l'occupazione a quella parte occorrente ai bisogni logistici propri e della famiglia.

Oltre al bene principale il diritto di abitazione si estende a tutti gli accessori e alle pertinenze dell'immobile (balconi, giardini, rimesse, ecc.) in quanto destinati al servizio e all'ornamento della casa, (art. 817 c.c.).

Prerogativa molto importante è il fatto che il **diritto di abitazione non è trasmissibile in via ereditaria, essendo strettamente personale.**

Lo scopo che potremmo definire sociale, riconducibile alla volontà del legislatore con l'emanazione della L. 19 maggio 1975, n. 151, è stato quello di realizzare, anche nella materia successoria, una nuova concezione della famiglia tendente ad una completa parificazione dei coniugi non solo sul piano patrimoniale (mediante l'introduzione del regime imperniato sulla comunione legale), ma anche sotto quello etico e sentimentale, sul "*presupposto che la ricerca di un nuovo alloggio per il coniuge superstite potrebbe essere fonte di un grave danno psicologico e morale per la stabilità delle abitudini di vita della persona*", conseguentemente "*tale finalità dell'istituto è valida per il coniuge superstite sia nella successione necessaria che in quella legittima, cosicché i diritti in questione trovano necessariamente applicazione anche in quest'ultima*".

Costituzione e temporaneità del diritto di abitazione

Il diritto di abitazione, rientra nel novero dei diritti reali previsti dal codice civile, la sua costituzione può essere per contratto, in cui vi sia una manifesta volontà fra le parti ovvero direttamente per legge nel caso della successione.

Nel caso del coniuge superstite, al quale l'art. 540 del codice civile attribuisce il diritto di abitazione sulla casa familiare di proprietà o in comunione, il diritto medesimo **viene acquisito automaticamente all'apertura della successione, a prescindere in ogni caso dall'accettazione dell'eredità o dalla rinuncia alla stessa.**

Nel caso della costituzione per contratto è necessaria la forma scritta e il rispetto delle procedure inerenti la pubblicità immobiliare, quindi la trascrizione del contratto nei registri della Conservatoria immobiliare. In tale fattispecie, rientriamo nella normativa relativa alla costituzione dei diritti reali esulando quindi dalla costituzione per successione. In questo caso la normativa di riferimento non è più l'art. 540 del codice civile ma bensì l'art. 2643, che prevede l'obbligo di rendere pubblici, con il mezzo della trascrizione, *"i contratti che costituiscono o modificano (...) il diritto di abitazione"*. Il successivo art. 2657, comma 1 c.c., dispone che la trascrizione non possa essere eseguita *"se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente"*. Da ciò deriva che il diritto di abitazione viene ad esistenza per il solo effetto della stipulazione in forma scritta "semplice" del relativo atto costitutivo, ma affinché l'esistenza di tale diritto sia opponibile ai terzi, e dunque anche all'Amministrazione comunale titolare della potestà impositiva IMU, occorre che esso sia trascritto nei Registri Immobiliari. Tale trascrizione è ammessa solo nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata (e dunque stipulato davanti ad un notaio).

Cosa molto importante è la specifica che, **nel caso di natura contrattuale il diritto di abitazione è per sua natura un diritto temporaneo**, impone un obbligo di rispetto in capo al titolare del vincolo di destinazione, prevede un divieto di cessione del diritto nonché di stipulare un contratto obbligatorio (comodato o locazione) avente per oggetto l'immobile in questione. Nel caso invece di acquisizione del diritto per successione, pur mantenendo le prerogative di cui sopra (divieto di cessione, di stipula di contratti di locazione, ecc.), lo stesso è legato alla vita del titolare, a meno di una rinuncia o variazione delle condizioni originarie.

La casa coniugale – diritti e pertinenze

E' necessario precisare che ciò che si trasforma in diritto di abitazione per successione è il solo diritto di proprietà in capo al de cuius. **Il diritto di abitazione ex art. 540 c.c. si**

costituisce solo se il coniuge deceduto vantava il diritto di proprietà, mentre non vale nel caso di usufrutto. A tal fine, l'art. 540 del c.c. dispone che il diritto di proprietà sia in capo al coniuge defunto o in comunione con l'altro coniuge. Quindi, se il coniuge deceduto vantava sull'immobile solo il diritto di usufrutto, il diritto di abitazione non si costituisce. Affinché il diritto di abitazione si possa costituire è necessario che gli immobili in relazione ai quali viene fatto valere lo stesso diritto fossero utilizzati come abitazione coniugale prima del decesso di uno dei possessori dell'immobile.

Come già sopra accennato, il diritto di abitazione si estende anche alle pertinenze, così come previsto dall'art. 817 del c.c.. Nel merito vi è un consolidato giurisprudenziale secondo il quale il diritto di abitazione si estende sia a tutto ciò che concorre ad integrare la casa che ne è oggetto, sotto forma di accessorio o pertinenza (balconi, verande, giardino, rimessa, ecc), in quanto l'abitazione non è costituita soltanto dai vani abitabili, ma anche da tutto quanto ne rappresenta la parte accessoria in virtù del combinato disposto degli artt. 983 e 1026 c.c.

Intrasmissibilità ed irrinunciabilità del diritto di abitazione

Come abbiamo già illustrato precedentemente il diritto di abitazione può derivare da un contratto o direttamente per legge, nel caso di successione. L'art. 540 del codice civile attribuisce al coniuge superstite il diritto di abitazione sulla casa familiare di proprietà o in comunione. Il diritto medesimo viene acquisito automaticamente all'apertura della successione, a prescindere in ogni caso dall'accettazione dell'eredità o dalla rinuncia alla stessa e **rientra nella categoria dei diritti personali ed intrasmissibili**, per cui un'eventuale rinuncia comporta una procedura particolare.

La rinuncia al diritto di abitazione, ai sensi dell'art. 1350 del c.c., richiede la forma scritta, in quanto il diritto ha ad oggetto un bene immobile. L'atto scritto di rinuncia può consistere in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata autenticata. Nel primo caso l'atto di rinuncia dovrà essere redatto da un notaio. Nel secondo caso il soggetto rinunciante potrà redigere privatamente l'atto di rinuncia, ma tale atto dovrà essere autenticato da un pubblico ufficiale, notaio o segretario comunale. Ovviamente nell'atto di rinuncia, essendo soggetto alla trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, risulta indispensabile indicare tutti gli estremi catastali dell'immobile. Sotto l'aspetto economico, la redazione di una scrittura privata è molto più vantaggiosa, in quanto necessita della sola firma del pubblico ufficiale. Una volta formalizzato l'atto, nel caso di rinuncia contenuta in atto pubblico, il notaio provvederà alla sua trascrizione. Nel caso di scrittura privata autenticata, invece, sarà cura del rinunciante presentare presso la conservatoria dei registri immobiliari la nota di trascrizione dell'atto di rinuncia.

1) Fabbricato in comproprietà fra i due coniugi

Secondo la Corte Costituzionale (sentenza n. 310 del 26/05/1989), la locuzione prevista dall'art. 540 c. 2 c.c., "se di proprietà del defunto o comuni", deve interpretarsi nel senso "se di proprietà del defunto o comune tra i coniugi". **Quindi il diritto di abitazione in favore del coniuge superstite può avere ad oggetto esclusivamente l'immobile utilizzato prima della morte del cuius come residenza familiare.** Il coniuge superstite, acquisendo tale diritto, diventa soggetto passivo IMU, mentre i figli, in funzione della successione legittima, pur in possesso di quote di proprietà, divengono "nudi proprietari", e come tali quindi estranei al rapporto d'imposta. Classico esempio è il genitore che lascia in eredità l'ex casa coniugale ai due figli e alla moglie. Quest'ultima, pur continuando a vivere nell'immobile, è titolare solo di un terzo della nuda proprietà, mentre gli altri due terzi vanno divisi tra i due figli. Ebbene, chi paga in questi casi la l'IMU ? In base all'attuale legge, **il coniuge superstite è l'unico soggetto passivo d'imposta**, in qualità di possessore titolare del diritto reale di "abitazione"; per cui il nudo proprietario dell'immobile è assolutamente estraneo al rapporto d'imposta e quindi non deve pagare nulla in quanto i nudi proprietari (i figli per due terzi,) sono estranei al rapporto di imposta. Il titolare del diritto di abitazione (la madre, moglie del deceduto), benché sia soggetto passivo di imposta, poiché ha fatto del tetto domestico la propria abitazione principale, può godere delle agevolazioni fiscali e, quindi, non è soggetto passivo IMU.

2) Immobile di proprietà dei coniugi e di un terzo

L'articolo 540 c.c., comma 2, prevede che: "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." Quindi, stando al senso letterale della norma, sembrava che il diritto di abitazione si potesse costituire solamente su immobili di proprietà esclusiva del de cuius e del coniuge. Nel caso vi fosse stata una quota partecipativa di un terzo proprietario, non poteva esserci alcun diritto di abitazione (Cassazione 6691/2000 - 8171/2001). Successivamente la Corte di Cassazione (in primis sentenza 14594/2004) ha cambiato orientamento chiarendo che, nel caso in cui l'immobile adibito a residenza familiare del de cuius sia in comproprietà con "soggetti terzi", il diritto di abitazione è applicabile nei limiti della quota di proprietà del coniuge defunto. Tale pronuncia ha quindi aperto la strada al riconoscimento del diritto di abitazione anche nel caso in cui sull'immobile adibito ad abitazione principale sia in comproprietà con soggetti terzi. A fronte di quanto sopra il "diritto di abitazione" si può costituire anche nel caso in cui la proprietà dell'immobile sia in comunione con soggetti terzi, seppur limitatamente alla quota parte dell'immobile di proprietà del de cuius. Quindi la parte residuale di proprietà dei terzi, non nudi proprietari, diverrà oggetto d'imposta.



IN PRATICA

1) Diritto di abitazione, acquisizione :

- a) Per contratto (deve essere stipulato un relativo atto e trascritto in conservatoria)
- b) Per successione (acquisizione automatica dal coniuge superstite al momento dell'apertura della successione), Art. 540 c.c..

2) Intramissibilità ed irrinunciabilità

- a) Il diritto di abitazione è intramissibile ad altri soggetti, la rinunciabilità è possibile solo con un atto notarile o scrittura privata autenticata.

3) Cosa entra in successione quale diritto di abitazione ?

- a) Solo la quota di proprietà dell'immobile e relative pertinenze adibiti ad abitazione coniugale del cuius
- b) Non è trasmissibile alcun diritto reale del cuius, es. usufrutto

4) Nel caso di successione sull'immobile di proprietà del de cuius ed adibito dalla stesso ad abitazione principale in cui vi sia una ripartizione di quote fra coniuge superstite e figli, chi paga l'IMU?

- a) Nessuno, il coniuge superstite gode del diritto di abitazione sull'intero immobile, indipendentemente dalla propria quota di proprietà. I figli per la propria quota sono "nudi proprietari".

5) Nel caso di successione in cui un immobile adibito ad abitazione principale del de cuius in cui lo stesso era parzialmente proprietario (es. 40%) con altri soggetti (60%), chi paga l'IMU?

- a) Il coniuge superstite subentra nella quota del de cuius ed acquisisce il diritto di abitazione, per cui non è soggetto a IMU.
- b) Gli altri comproprietari corrispondono l'IMU in rapporto alle proprie quote.

ESEMPI PRATICI

Caso 1) De cuius proprietario al 100% dell'abitazione principale. Parte ereditaria: moglie e due figli

- a) La moglie acquisisce il 100% del diritto di abitazione
- b) I figli acquisiscono la nuda proprietà per la propria quota di 1/3
- c) Nessuno paga l'IMU

Caso 2) De cuius comproprietario al 50% con la moglie. Parte ereditaria moglie e due figli

- a) La moglie acquisisce il 50% del diritto di abitazione che si aggiunge al 50% della propria quota di proprietà
- b) I figli acquisiscono la nuda proprietà per la propria quota di $\frac{1}{3}$ sul 50% caduto in successione(= $\frac{1}{6}$)
- c) Nessuno paga IMU

Caso 3) De cuius proprietario del 40% di un fabbricato adibito a propria abitazione principale, altri due fratelli comproprietari entrambi con una quota del 30%

- a) La moglie assume il diritto di abitazione per il 40% (quota del marito)
- b) I due fratelli pagano l'IMU in rapporto alla propria quota del 30%

Caso 4) De cuius proprietario del 30% di un fabbricato adibito a propria abitazione principale, moglie comproprietaria del 40%, figlio del 30%

- a) La moglie assume il diritto di abitazione per la quota pari al 30% che si aggiunge alla sua quota di proprietà del 40%
- b) Il figlio paga per la propria quota del 30%



Sede legale e operativa: Via Cefalonia, 55 – 25124 Brescia

Filiale di Ancona: Via Albertini 36 – Edificio H3 – 60131 Ancona

Tel. +39 327 84 83 400

Email: documenti@fiveconsulting.it