

Casa. Il concetto di «abitazione principale» ha effetti positivi in una serie di ambiti, dal prestito bancario alle imposte

Quando il domicilio dà vantaggi

La prova cardine che vi si vive davvero è data dalla residenza anagrafica

PAGINA A CURA DI
Silvio Rezzonico
Giovanni Tucci

L'ultimo chiarimento è venuto dalla Finanziaria 2007: va intesa come abitazione principale «salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica».

L'interpretazione — inserita nella legge sull'Ici (l'imposta comunale sugli immobili) — è un ottimo pretesto sia per chiarire due definizioni che nel parlare comune sono sinonimi («abitazione principale» e «prima casa») ma che nelle leggi sono due cose diverse sia per tracciare un quadro, il più possibile completo, dei vantaggi vecchi e nuovi che porta con sé l'«abitazione principale» e delle situazioni alle quali detti vantaggi sono applicabili.

I benefici sull'abitazione principale riguardano essenzialmente la gestione dell'immobile posseduto (di proprietà e, talora, anche in usufrutto). Sono legati ai redditi da dichiarare, alle rate da versare per i mutui per l'acquisto, al pagamento dell'Ici. Quelli relativi alla «prima casa» riguardano invece i passaggi di proprietà: acquisti, eredità, donazioni.

Terminologia

Prima casa è, per definizione, la prima di cui si viene in possesso (non importa se la si abita o no, ma si dev'essere residenti nel comune dove sorge). Abitazione principale è quella invece in cui si vive. Come ci avverte la Finanziaria, la prova cardine che la si abita davvero è data dalla residenza anagrafica.

Però ciò che conta non è dove si è residenti, ma dove si ha il reale domicilio: se è in un

luogo diverso da quello di residenza, occorre poterlo provare, anche con un'autocertificazione. Se questa si rivelerà falsa non solo si perderanno le somme agevolate, e si dovranno rimborsare interessi e sanzioni, ma si correranno anche rischi penali (fino a un anno di reclusione o il pagamento di 516,46 euro).

Definizione e benefici

Ma cos'è, esattamente l'abitazione principale? Dipende dalla norma coinvolta. Per le imposte sui redditi è la dimora abituale del contribuente oppure dei suoi familiari.

Per l'Ici, invece, è quella del contribuente e anche dei suoi familiari. Distinzione non da poco, quando il soggetto abita altrove rispetto alla famiglia, perché magari è tra-

sferito temporaneamente all'estero oppure è separato legalmente e la casa familiare è attribuita dal giudice all'altro coniuge.

Si pensi anche a chi è proprietario di un'abitazione al cui interno non viva lui, ma i suoi parenti, ad esempio la madre oppure la zia (la definizione di familiare, data dal Testo unico sulle imposte dei redditi — il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado — è infatti piuttosto vasta e coinvolge spesso decine di possibili candidati, quali genitori, nonni, figli, nipoti, fratelli, zii, figli dei fratelli, suoceri, genitori dei suoceri, cognati (da declinare ovviamente anche al femminile).

Gli effetti

Ecco, ad esempio, che il marito separato che ha visto la propria casa assegnata dal giudice all'altro coniuge, ha diritto alle agevolazioni Irpef, ma non a quelle Ici. Anzi, l'Ici deve pagarla per intero solo lui e non la moglie, perché il coniuge non è titolare di un diritto reale (per esempio di abitazione) ma di un semplice diritto personale di godimento (da ultimo Cassazione, sentenza n. 18476 del 19 settembre 2005).

Ma le differenze non finiscono qui. Per l'Ici e per non pagare le imposte sui redditi non occorre essere proprietari: basta essere usufruttuari o con diritto di uso o abitazione (si veda il glossario). Invece per ottenere la detrazione del 19% sui mutui è indispensabile essere proprietari pieni. C'è né abbastanza, insomma, per lamentarsi in questo caso di leggi complicate, contraddittorie e spesso prive di logica.



La distinzione. I benefici legati all'abitazione principale sono diversi da quelli concessi sulla prima casa

La manovra Bersani sugli «aiuti» all'acquisto

Le penali

Il secondo decreto Bersani sulle liberalizzazioni crea positive novità per chi sottoscrive un mutuo, ma anche confusioni interpretative perché non tien conto della differenza tra i concetti di «prima casa» e «abitazione principale». L'articolo 7 afferma che dall'entrata in vigore del decreto non è possibile per le banche (ma per le finanziarie?) imporre penali sull'estinzione anticipata o parziale di un mutuo «per l'acquisto della prima casa». Anche i contratti in vigore dovrebbero essere ricondotti a maggiore equità rispetto a penali eccessive per l'estinzione con regole stabilite tra Abi e consumatori. Peccato che le agevolazioni del 19% riguardino (si veda a fianco) i mutui per l'acquisto

dell'abitazione principale, non della prima casa.

Residenza o dimora

Anche il concetto di «prima casa» dettato dal decreto non è quello previsto ai sensi delle norme in vigore (Testo unico delle imposte di registro); si dice che «s'intende l'acquisto effettuato da una persona fisica della casa dove intende stabilire la propria residenza». Un criterio che assomiglia più a quello di «abitazione principale» (che guarda più al domicilio o alla dimora abituale, che alla residenza anagrafica).

Sostituzione del mutuo

Ulteriore confusione porta anche l'articolo 8 che tratta della

surrogazione del mutuo (cioè della sostituzione della banca mutuante con un altro creditore, alle stesse condizioni, considerata un diritto del debitore). Vi si dice (comma 4) che «non comporta il venir meno dei benefici fiscali previsti per l'acquisto della prima casa». Però questi benefici dettati dal Testo unico dell'imposta di registro, non sono mai «toccati» dalla surrogazione del mutuo. Se invece si intendevano quelli sui mutui per l'abitazione principale, sarebbero necessari numerosi chiarimenti: la sostituzione di una banca con un'altra, alle stesse condizioni, non crea problemi con le leggi vigenti mentre l'incremento della somma mutuatata o la sostituzione del mutuatante con un privato non era finora agevolabile fiscalmente.

I finanziamenti

Sulle rate risparmi fino a 686 € l'anno

Chi stipula un mutuo per l'acquisto di un'abitazione, ha la possibilità di godere di uno sconto dalle imposte sui redditi, per tutto il periodo in cui versa le rate del mutuo. Il risparmio è pari al 19% degli interessi pagati sul mutuo nonché degli altri oneri che si versano. Il tetto su cui applicare la detrazione (non aggiornato da anni all'inflazione) è abbastanza basso: 3.615,2 euro (il risparmio quindi è al massimo di 686,89 euro annui).

Le condizioni

Il mutuo deve essere garantito da un'ipoteca (un comune prestito personale non gode dell'agevolazione). Dev'essere destinato all'acquisto dell'abitazione principale, del contribuente o solo dei suoi familiari (la moglie separata, ma non divorziata, che ha avuto in assegnazione la casa dal giudice è un «familiare»).

Il contribuente che gode della detrazione deve essere proprietario della casa, oltre che intestatario del mutuo. Il limite di 3.615,2 euro vale per l'intero immobile: non è possibile innalzarlo al doppio se, ad esempio, contestatari del mutuo sono moglie e marito in comunione di beni.

Quanto ai tempi conta la data di stipulazione del mutuo: l'immobile deve essere stato abitato principale fino a 12 mesi prima o esserlo diventato non oltre 12 mesi dopo (ad esempio se stipulo il mutuo il 10 marzo 2007, le date di riferimento sono dopo il 9 marzo 2006 oppure prima del 9 marzo 2008).

Eccezioni sui tempi

Ma vi sono due eccezioni a questa regola. Quando si acquista un immobile affittato che si

intende destinare ad abitazione principale, la data in cui dovrà diventarlo scatta a un anno dall'effettivo sgombero dell'immobile da parte dell'inquilino (lo sfratto va dato però «per finita locazione», entro tre mesi dall'acquisto e non, ad esempio, per morosità). E quando si eseguono opere catalogate come di «ristrutturazione edilizia» (cioè opere che prevedono un permesso di costruire o una denuncia di inizio attività, con il pagamento di una somma al Comune), i tempi entro cui si può sottoscrivere un mutuo godendo della detrazione, si allungano fino a un massimo di due anni dall'acquisto (la legge tiene conto che si può essere costret-

I REQUISITI

Il contribuente, per godere dello sconto fiscale, deve essere proprietario dell'immobile oltre che intestatario del mutuo

ti a non abitare subito la casa). La proroga non vale per opere più comuni, come quelle di manutenzione straordinaria.

Mutui per costruzione

Anche i mutui per la costruzione della prima casa hanno diritto a detrazione fiscale, con regole identiche a quelle sull'acquisto. Tre i limiti imposti: il tetto di detraibilità è di 2.582,28 euro, per un ammontare massimo del risparmio pari perciò a 491 euro; i lavori devono essere iniziati nei sei mesi antecedenti o successivi alla data di stipula del contratto di mutuo; la casa deve essere adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori.

L'Ici

Una duplice riduzione

I vantaggi dell'abitazione principale per quanto riguarda l'Ici sono di due tipi: detrazioni e aliquote agevolate.

Solo la detrazione però è imposta per legge ed è dovuta sulla base di un minimo di 103,29 euro annui, (o di 8,61 euro al mese, dal momento che può capitare di godere della detrazione solo per una parte dell'anno). Lo «sconto» sul tributo è riferito al 100% di proprietà, di usufrutto o di un altro «diritto reale»: se vi è più di un comproprietario cia-

corre perciò informarsi.

L'altro vantaggio, l'aliquota ridotta rispetto a quella normale, è rimesso alla generosità del singolo Comune: buona parte dei municipi lo concede, ma non tutti. Non si può scendere però al di sotto del 4 per mille del valore.

Un'altra regola «nazionale» è quella che dal 1° gennaio 2006 le pertinenze dell'abitazione principale devono avere lo stesso trattamento fiscale della dimora abituale, indipendentemente dal fatto che il Comune abbia o meno deliberato per esse l'estensione dell'aliquota ridotta. Qualora il valore catastale dell'abitazione sia basso, la detrazione prevista si applica anche alle pertinenze stesse (box, posti auto, magazzini, tettoie classificati nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7). I Comuni hanno recepito questa norma nei loro regolamenti, ma talvolta hanno creato anche limitazioni o eccezioni (si veda la tabella), riguardanti ad esempio il numero dei box agevolabili o la dislocazione (nel fabbricato o in uno adiacente).

Una scelta di legittimità dubbia, anche perché la disposizione di legge era stata considerata necessaria dal Consiglio di Stato, richiamandosi al Codice civile (articolo 817).

Altri principi validi per tutto il territorio nazionale sono che, per i cittadini italiani residenti all'estero, si considera adibita ad abitazione principale la casa posseduta in Italia, a condizione che non sia affittata.

Inoltre godono dell'agevolazione anche gli assegnatari di abitazioni nelle cooperative a proprietà indivisa (pur non essendo formalmente proprietari).

Ma c'è di più. La legge nazionale ha identificato due casi di estensione del concetto di «abitazione principale» ad altre situazioni (che sono possibilità, ma non obblighi del comune): le abitazioni (purché non locata) di anziani o disabili che prendono residenza permanente in un istituto di ricovero e quella data in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale. Resta nell'autonomia comunale stabilire il grado di parentela, decidere che si applichi sia l'aliquota ridotta sia la detrazione, oppure solo l'aliquota ridotta (si veda la tabella).

Alcuni Comuni hanno infine fatto di più, estendendo il concetto di abitazione principale ad altri casi particolari. Ad esempio, Torino considera tale quella locata, quando si è dato lo sfratto per andare a trasferirsi nei locali.

I parenti agevolati

Grandi città: casi in cui è considerata abitazione principale quella data gratis a parenti e affini

Fino a quale grado di parentela o affinità	Città
Parenti 1° grado	Bologna *, Padova, Venezia *
Parenti 2° grado	Palermo
Parenti 2° grado - affini 1° grado	Bari *, Genova, Torino
Parenti - affini 2° grado	Roma *
Parenti 3° grado	Cagliari
Nessuna agevolazione	Firenze, Milano, Napoli

(*) Estensione dell'agevolazione limitata all'aliquota agevolata (non alla detrazione)

Fonte: Ufficio studi Confappi-Federamministratori

Il trattamento

Grandi città: l'Ici nell'anno 2006

Città	Aliquota ordinaria	Abitazione principale		Città	Aliquota ordinaria	Abitazione principale	
		Aliquota ridotta	Detrazione (euro)			Aliquota ridotta	Detrazione (euro)
Bari	6,5	4,5	103,29	Napoli	7,0	5,5	154,94
Bologna	6,7	5,7	118,79	Padova	7,0	4,5	103,29
Cagliari	5,0	4,3	103,29	Palermo	7,0	4,8	103,29
Firenze	7,0	6,0	103,29	Roma	6,9	4,9	103,29
Genova	7,0	6,0	104,00	Torino	6,0	5,25	120,00
Milano	5,0	No	104,00	Venezia	7,0	4,0	121,37

Fonte: elaborazione ufficio studi Confappi-Federamministratori

Le limitazioni

Grandi città: entro quali limiti le pertinenze godono delle agevolazioni

Quali pertinenze	Città
Tutte	Bologna, Cagliari (1) (2), Firenze, Milano, Palermo (2), Torino, Venezia
Massimo un box	Genova (3), Torino
Massimo un box e un magazzino	Padova, Roma
Massimo due pertinenze in edifici contigui	Bari

(1) Purché nello stesso edificio o complesso; (2) anche se di proprietà di familiari conviventi; (3) massimo a 400 mt di distanza

Fonte: Uffici studi Confappi-Federamministratori

ESTENSIONE

Nel calcolo del tributo le pertinenze devono avere lo stesso trattamento che viene riservato alla dimora abituale

scuno ne gode proporzionalmente alla sua quota (a patto che tutti abbiano quella casa come dimora abituale).

I Comuni hanno diritto di incrementare la detrazione, fino a 500 euro annui nonché di stabilire detrazioni diverse secondo il reddito familiare, la consistenza della famiglia, la situazione di inabile o disoccupato e così via. Le scelte possono cambiare di anno in anno: oc-

La dichiarazione dei redditi

In caso di ricovero il beneficio rimane

Le disposizioni previste ai fini della tassazione dei redditi per l'abitazione principale sono cinque, tutte contenute nel relativo Testo unico.

Cinque disposizioni

È consentito (articolo 10) non pagare redditi sulla casa che si abita e sulle sue pertinenze (perché, attraverso un calcolo bizantino, prima il reddito si mette, poi si deduce).

Si incrementa di un terzo il reddito di tutte le abitazioni che si possiedono in aggiunta a quella principale, ad eccezione di quelle affittate. In questo caso è quasi sempre impossibile il canone, ridotto del 15% (articolo 41).

È consentito non pagare imposte sui redditi quando sono tassabili solo quello da pensione (fino a 7.500 euro), quello dei terreni (fino a 185,92 euro) e quello dell'abitazione principale e delle sue pertinenze (senza limiti di reddito) (articolo 11).

Deducibile il 19% dei compensi pagati alle agenzie immobiliari per l'acquisto «per un importo non superiore a 1.000 euro per ciascuna annualità» (articolo 15). Possibile, infine, detrarre il

19% degli interessi e degli altri costi versati su un mutuo ipotecario per l'acquisto di un'abitazione destinata ad essere la dimora della famiglia (articolo 15).

L'esenzione di fatto dai redditi della casa di famiglia è valida proporzionalmente al periodo dell'anno in cui la si abita. Non si tiene conto della variazione della dimora abituale se deriva da ricovero permanente in case di cura o istituti sanitari, a condizione che i locali non vengano affittati ad altri (analogo disposizione può essere valida per l'Ici, se in tal senso ha deciso il singolo Comune).

L'ultimissima tra le agevolazioni, quella sull'onorario del mediatore che aiuta ad acquistare una casa, è anche la meno chiara.

La circolare 28/2006, che se ne occupa, dice che «si ritiene» che l'importo di 1.000 euro costituisca il limite massimo cui commisurare la detrazione in relazione all'intera spesa sostenuta e che la possibilità di portare in detrazione quest'onere si esaurisca in un unico anno di imposta (ma c'è chi parla di deduzione in più anni di imposta).

Glossario

Aliquota

Percentuale sull'imponibile che serve per il calcolo di un'imposta. Per l'Ici è espressa in millesimi del valore catastale

Deduzione

Somma che si scala dall'imponibile fiscale, prima dell'applicazione del tributo: ha in genere effetti meno favorevoli della detrazione

Detrazione

Somma che è possibile scalare dai tributi dovuti

Dimora abituale

Sinonimo di abitazione principale

Diritto reale

Diritto i cui modi di costituzione sono espressamente fissati dalla legge, che attribuisce al titolare un potere o un'utilità sulla cosa e che può essere fatto valere nei confronti di tutti. Vi rientrano: l'usufrutto, l'abitazione, l'uso, l'enfiteusi, la servitù, la superficie e, tra quelli di garanzia, il pegno e l'ipoteca

Pertinenza

Parte autonoma di un fabbricato o di un terreno che ha oggettivamente uno scopo di servizio rispetto all'immobile principale (box, cantina, soffitta, tettoia, giardino). Può essere necessario un atto di volontà del proprietario per creare un rapporto pertinenziale

Valore catastale

Valore che ha per il Fisco un immobile. È normalmente basato su un moltiplicatore della rendita catastale. Può variare a seconda del tipo di imposta (Ici o compravendita)

Le disposizioni regionali e comunali

Sostegni anche sul territorio

Varie sono le agevolazioni previste a favore delle abitazioni principali nelle norme regionali e locali. Le più importanti sono costituite senz'altro dai contributi concessi da varie leggi delle Regioni per il recupero, l'acquisto o la costruzione della casa.

Contributi stabili, per esempio, dalla legge n. 32 del 7 dicembre 2001 in Lazio, dalla n. 24 dell'8 agosto 2001 in Emilia Romagna, dalla n. 17 del 7 luglio 2006 in Molise,

dalla n. 23 del 28 novembre 2003 in Umbria, dalla n. 25 del 6 luglio 2001 in Abruzzo, dalla n. 6 dell'11 maggio 2004 in Sardegna e, infine, dalla delibera della Giunta regionale del 13 aprile 2004, n. 7/12276, in Piemonte.

Anche le disposizioni per l'edilizia agevolata (si vedano la legge regionale dell'Emilia Romagna n. 8 del 25 febbraio 2000, la legge regionale della Liguria n. 22 del 23 aprile 1982, la legge provinciale Bolzano

n.13 del 17 dicembre 1998) prevedono contributi che hanno spesso come condizione la destinazione a dimora familiare.

Inoltre il Lazio — con la già citata legge 32 del 7 dicembre 2001 — agevola le giovani coppie con scarsi redditi concedendo, per i primi due anni di matrimonio, la metà delle spese dell'Ici e della tassa rifiuti nonché la prima attivazione a titolo gratuito dei servizi di fornitura di acqua, energia elettrica e gas. Le famiglie di

nuova istituzione sono oggetto anche in Lombardia di mutui agevolati e dei prestiti a tasso zero, sull'onore, finalizzati all'acquisto dell'abitazione (la legge in questione è la n. 23 del 6 dicembre 1999).

Altre disposizioni possono avere fini diversi, tra i più vari. Per esempio, la Toscana concede la riduzione a un decimo delle sanzioni per cambi d'uso non consentiti (legge n. 1 del 3 gennaio 2005). La Valle d'Aosta, invece, prevede un taglio a metà degli oneri accessori per la costruzione dell'abitazione principale (legge n. 11 del 6 aprile 1998). Anche in caso di disastri naturali (leggi

Emilia Romagna n. 25/2001, Valle d'Aosta n.10/2001 e Umbria n. 30/1988) chi deve ricostruire o riparare la prima casa è favorito.

I Comuni talora concedono anche riduzioni della tassa rifiuti, in genere per i locali con unico occupante purché destinati ad abitazione principale. È il caso, per esempio, delle amministrazioni di Firenze, Pistoia e Lecco.

Infine bisogna ricordare che l'abitazione di residenza è in genere notevolmente avvantaggiata rispetto ai costi della bolletta dell'elettricità (mentre i costi di gas e gasolio non cambiano).