L'IMU sugli immobili assegnati dagli IACP e immobili appartenenti a cooperative a proprietà indivisa

del Dott. Flavio Brenna e della Dott.ssa Roberta De Pirro

Abstract

Il Decreto Legge n. 102 del 31 agosto 2013, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 124 del 28 ottobre 2013, ha introdotto alcune modifiche in ordine al trattamento ai fini IMU di talune specifiche tipologie di immobili. In particolare, è stato ampliato il novero degli immobili che danno diritto alla detrazione d'imposta ed è stata ampliata la categoria degli immobili qualificabili come "abitazione principale".

Decreto Legge n. 201 del 6 dicembre 2011

La disciplina dettata dall'articolo 13, comma 10, del D.L. n. 201/2011, prima delle modifiche operate dal decreto in commento, prevedeva il riconoscimento di una detrazione pari ad € 200,00 dall'imposta dovuta sulle unità immobiliari di cui all'articolo 8, comma 4, del D.Lgs. n. 504/1992, ossia:

- le unità immobiliari appartenenti alle **cooperative edilizie**, **a proprietà indivisa**, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- gli alloggi regolarmente assegnati dagli **Istituti autonomi per le case popolari** (IACP). Tra tali alloggi erano stati ricompresi, alla luce dei chiarimenti forniti nella Circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, anche altri enti di edilizia residenziale pubblica aventi le stesse finalità, istituiti in attuazione dell'articolo 93, del D.P.R. n. 616/1977.

Oltre alla riferita detrazione di € 200,00 era prevista anche quella di **€ 50,00** per ogni figlio di età inferiore a 26 anni, dimorante abitualmente e residente anagraficamente presso l'unità immobiliare.

Tale ulteriore detrazione non spettava alle cooperative edilizie a proprietà indivisa e agli IACP. (Soggetto passivo IMU è la cooperativa ovvero l'istituto e **non le persone fisiche** che materialmente detengono l'alloggio).

Inoltre, con riferimento agli immobili detenuti dai predetti enti, il legislatore non aveva previsto l'applicazione dell'imposta con aliquota agevolata, anche se l'articolo 13, comma 9 del riferito D.L. n. 201/2011 consente ai Comuni di ridurre l'aliquota fino allo 0,40% nel caso di immobili posseduti da soggetti passivi IRES, tra i quali rientrano i predetti soggetti.

Decreto Legge n. 102 del 31 agosto 2013

Intervenendo sulla formulazione dell'articolo 13, del D.L. n. 201/2011, l'articolo 2 del D.L. n. 102/2013 ha modificato la disciplina IMU prevista per gli immobili assegnati dagli IACP e per quelli appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Nello specifico, l'articolo 2, comma 2, lettera b) del D.L. n. 102/2013 ha modificato l'articolo 13, comma 10, sesto periodo, del D.L. n. 201/2011, disponendo che la detrazione IMU per l'abitazione principale (€ 200,00) continua ad essere riconosciuta ai **soli** alloggi regolarmente assegnati dagli IACP o dagli enti di edilizia residenziale pubblica comunque denominati aventi le medesime finalità degli IACP.

Prima delle modifiche in commento, agli alloggi assegnati dagli IACP erano accomunati gli alloggi appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibiti ad abitazione principale dei soci assegnatari ai quali, ora, è stata attribuita una completa equiparazione ai fini IMU alle "abitazioni principali", con conseguente applicazione della disciplina relativa alle stesse.

La legge di conversione del D.L. n. 102/2013 ha precisato che tale equiparazione ha effetto dal **1° luglio 2013**.

In altri termini, ai fini dell'applicazione della disciplina in materia IMU, sono equiparate all'abitazione principale le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dai soci assegnatari nonché le relative pertinenze.

Tale equiparazione consente alle cooperative edilizie a proprietà indivisa di applicare in aggiunta alla detrazione di € 200,00 per le abitazioni principali, anche quella aggiuntiva per i figli dimoranti e residenti con il nucleo familiare (€ 50,00), da verificare in relazione ai singoli occupanti degli alloggi assegnati ai soci, ed altresì l'aliquota agevolata che il Comune può riconoscere con riferimento alle abitazioni principali.

Inoltre, nel D.L. n. 102/2013 è stato stabilito che a decorrere dal **1° gennaio 2014**, sono equiparati all'abitazione principale i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture del 22 aprile 2008.

Pertanto, tali immobili beneficiano delle agevolazioni ai fini IMU riconosciute alle abitazioni principali.

Pubblicato sul sito www.ilquotidiano.ipsoa.it in data 9 dicembre 2013