IMU, IMIS ed ICI SULLA PRIMA CASA: DAL PRINCIPIO DI COABITAZIONE ALLA PRESUNZIONE DI COINCIDENZA FRA RESIDENZA E DIMORA ABITUALE.

Preme qui ripercorrere l'evoluzione del quadro normativo e giurisprudenziale del tributo IMIS, in particolare per quanto concerne il riconoscimento della qualifica di abitazione principale per i nuclei familiari i cui coniugi abbiano stabilito residenza e dimora abituale in due immobili diversi.

L'interesse per il tema è cresciuto sensibilmente a seguito della pronuncia della Corte costituzionale n. 209 del 13 ottobre 2022 che ha definito il giudizio di legittimità costituzionale in via incidentale dell'art. 13, comma 2, quarto e quinto periodo del d.l. n. 201 del 2011 (convertito nella legge n. 214 del 2011, come modificato dall'art. 1, comma 707, lettera *b*, della legge n. 147 del 2013), nella parte in cui non prevede l'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) - vigente a livello nazionale - per l'abitazione adibita a dimora principale per il soggetto che, in costanza di matrimonio o unione civile, abbia scisso la propria residenza e dimora abituale da quella del proprio nucleo familiare.

Secondo il precedente e consolidato orientamento della Corte di Cassazione (Sez.VI civ., ordinanza 17.01.2022, n. 1199) l'esenzione dell'imposta spettava solo se i requisiti della dimora e della residenza erano in capo all'intero nucleo familiare, pertanto i coniugi non separati non potevano ottenere la doppia esenzione (Sez. VI civ., ordinanze 19.02.2020, n. 4170 e n. 4166 del 2020, confermate dall'ordinanza n. 17408 del 2021). La fruizione dell'esenzione era, quindi, subordinata alla sussistenza del doppio requisito della comunanza della residenza e della dimora abituale di tutto il nucleo familiare nell'immobile per il quale si chiedeva l'agevolazione, negando ogni riconoscimento nell'ipotesi in cui i componenti del nucleo familiare avessero stabilito la residenza in due distinti immobili. Ne consegue che "*nel caso in cui due coniugi non separati legalmente abbiano la propria abitazione in due differenti immobili, il nucleo familiare (inteso come unità distinta ed autonoma rispetto ai suoi singoli componenti) resta unico, ed unica, pertanto, potrà essere anche l'abitazione principale ad esso riferibile, con la conseguenza che il contribuente, il quale dimori in un immobile di cui sia proprietario (o titolare di altro diritto reale), non avrà alcun diritto all'agevolazione se tale immobile non costituisca anche dimora abituale dei suoi familiari, non realizzandosi in quel luogo il presupposto della "abitazione principale" del suo nucleo familiare*" .

Il Giudice delle leggi, tuttavia, nella citata sentenza n. 209/2022, ha precisato che in un contesto come quello attuale, "*(...) caratterizzato dall'aumento della mobilità nel mercato del lavoro, dallo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici, dall'evoluzione dei costumi, è sempre meno rara l'ipotesi che persone unite in matrimonio o unione civile concordino di vivere in luoghi diversi, ricongiungendosi periodicamente, ad esempio nel fine settimana, rimanendo nell'ambito di una comunione materiale e spirituale (...)*".

Ne consegue, ai fini dell'esenzione sulla "*prima casa*", che non ritenere sufficiente - per ciascun coniuge o persona legata da unione civile - la residenza anagrafica e la dimora abituale in un

determinato immobile, determina una palese disparità di trattamento rispetto ai conviventi *more uxorio*, i quali, in presenza delle medesime condizioni, si vedono invece accordato tale beneficio.

La Corte Costituzionale ha, pertanto, riconosciuto il diritto all'esenzione per ciascuna abitazione principale delle persone coniugate o in unione civile, posto che "(…) *nel nostro ordinamento costituzionale non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile. La scelta di accettare che il proprio rapporto affettivo sia regolato dalla disciplina legale del matrimonio o dell'unione civile determina, invece, l'effetto di precludere la possibilità di mantenere la doppia esenzione anche quando effettive esigenze, come possono essere in particolare quelle lavorative, impongano la scelta di residenze anagrafiche e dimore abituali differenti (...)*".

Di qui la dichiarazione di illegittimità costituzionale del quarto periodo del comma 2 dell'art. 13 d.l. 201/2011, nella parte in cui stabiliva che "(…) *per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente*", anziché disporre che "*per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile al catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente (...)*".

Quanto al rischio che le "seconde case" vengano iscritte come abitazioni principali, la Corte costituzionale ha ricordato che i comuni dispongono di efficaci strumenti per controllare la veridicità delle dichiarazioni, tra cui, l'accesso ai dati relativi alla somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas relativi agli immobili ubicati nel proprio territorio, elementi dai quali si può evincere l'esistenza o meno di una dimora abituale.

In Provincia autonoma di Trento l'IMIS (imposta immobiliare semplice) è un tributo proprio del comune avente come presupposto il possesso, la proprietà o la titolarità di altro diritto reale in relazione a beni immobili. La precedente disciplina (l.p. 14/2014) prevedeva all'art. 5 che "*per abitazione principale si intende il fabbricato nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Se i coniugi stabiliscono la residenza anagrafica in fabbricati diversi, situati anche al di fuori del territorio provinciale, e sussiste in capo ai coniugi medesimi il presupposto d'imposta di cui agli artt. 2 e 4, questa lettera si applica ad un solo fabbricato e relative pertinenze*."
Ancorché la normativa IMIS non sia stata direttamente coinvolta nella declaratoria di incostituzionalità della disciplina IMU, il legislatore provinciale - anche per prevenire possibili contenziosi davanti alla Corte Costituzionale - è intervenuto (l.p. 20/2022) riscrivendo l'art. 5, comma 2, l.p. 14/2014, conformandosi alla citata pronuncia n. 209/2022.

Il novellato art. 5, comma 2, della l.p. 14/2014, accedendo alla definizione di abitazione principale scolpita dalla Corte costituzionale che "*per abitazione principale s'intende il fabbricato, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente*", ha previsto che se i coniugi stabiliscono la residenza anagrafica in fabbricati diversi, situati anche al di fuori del territorio provinciale, l'applicazione

della disciplina in esame è subordinata, sussistendone i presupposti, alla presentazione ai rispettivi comuni soggetti attivi dell'imposta di una comunicazione entro il termine perentorio del 30 giugno dell'anno successivo a quello nel quale le residenze anagrafiche vengono scisse, fatta salva la facoltà di individuare nella fonte regolamentare comunale un termine più favorevole per la presentazione della suddetta comunicazione. È data facoltà al soggetto passivo di indicare (art. 11, comma 4, l.p. 14/2014) al Comune, nell'ambito di tale comunicazione, elementi, fatti o dati rilevanti volti a dimostrare che il possessore dimora abitualmente nel fabbricato di residenza anagrafica, come individuato nella comunicazione medesima. L'obbligo di comunicazione non sussiste relativamente al fabbricato abitativo che costituiva abitazione principale dei coniugi prima della scissione delle residenze. Con riferimento al periodo di imposta 2022, l'indicata comunicazione è presentata entro il termine perentorio del 30 giugno 2023 per le situazioni nelle quali le residenze sono state scisse nel corso del periodo d'imposta 2022 e nei precedenti, prevedendo (art. 14, comma 7 bis, l.p. 14/2014) la possibilità di presentare istanza di rimborso - entro il termine di prescrizione - corredata dalle ragioni della richiesta. Il rimborso può avvenire anche tramite rateizzazione con le modalità stabilite con regolamento comunale.

Da ultimo, evidenzio che con la sentenza n. 23488 del 18 luglio 2026, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno esteso – per analogia – all'ICI le risultanze della citata sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022 in materia di IMU, per il vero rifacendosi ai dettami di un'altra sentenza (la n. 112 del 18/07/2025) concernente sempre l'ICI.

Ricordo che l'ICI (acronimo per Imposta Comunale sugli Immobili) è stato inizialmente cancellato sulla prima casa con il D.-L. 93/2008 e, successivamente, abolito in via definitiva dal Decreto "Salva Italia" D.L.201/2011 convertito, con modificazioni, dalla legge 214/2011, la quale ha abrogato l'ICI istituendo l'attuale IMU a far data 01/01/2012.

Ad oggi, tuttavia, il tributo in parola, pur essendo di fatto estinto, sopravvive ancora nelle aule di tribunale con riferimento a quelle cause ove il *petitum* concerne, per l'appunto, l'ICI nelle sue più svariate sfaccettature in ragione del principio, caro al nostro ordinamento, del t*empus regit actum* per il quale un processo deve essere giudicato secondo le leggi dell'epoca in cui è sorto il rapporto tributario.

In tale sentenza i giudici di legittimità sono giunti all'importante conclusione sul piano operativo che ai fini dell'esenzione dall'ICI per l'abitazione principale di cui all'art. 8, comma 2, d.lgs. n. 504/92 non è necessario che l'intero nucleo familiare debba vivere nello stesso immobile, sufficiente essendo la residenza o dimora abituale del solo proprietario.

In conclusione, il precedente vincolo di coabitazione risulta, ad oggi, superato in favore di un parametro di ragionevolezza più congruo legato alla presunzione di coincidenza fra dimora abituale e residenza anagrafica del solo contribuente e, soprattutto, a prescindere dal proprio stato civile.

B.G. 02/10/2026