

Le agevolazioni fiscali previste dal Piano casa per le proprietà di cittadini iscritti all'Aire

# Niente Imu con residenza estera

## L'immobile non deve essere locato né dato in comodato

DI ILARIA ACCARDI

**D**al 2015 un solo immobile posseduto in Italia dai cittadini italiani residenti all'estero, pensionati e iscritti all'Aire, è considerato dalla legge come abitazione principale e, non pagherà, quindi l'Imu. La Tari e Tasi sono, invece, dovute nella misura ridotta di due terzi. Lo dispone l'art. 9-bis della legge 23 maggio 2014, n. 80 (Piano casa) che, tra le maglie dell'emergenza abitativa e le regole dell'Expo, non ha mancato di accogliere l'ennesima disposizione sull'Imu accompagnata anche da norme valide per la Tari e la Tasi (si veda *ItaliaOggi* dell'8 maggio 2014).

Novità in arrivo, quindi, per i residenti all'estero. Dopo l'esordio assai rigido della prima Imu che li escludeva da ogni forma di agevolazione sono riusciti, dopo qualche tempo, a ottenere una norma di favore in base alla quale era rimessa ai comuni la possibilità di considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare da loro posseduta nel territorio dello stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, purché non locata. Dal 2015, invece, in base alla nuova norma che va a modificare l'art. 13, comma 2, del dl 201/2011, c'è stato un ulteriore scatto in avanti.

L'assimilazione ad abitazione principale, infatti, avviene per legge e non è più rimessa alle scelte dell'ente locale, anche se i paletti posti dal legislatore nazionale non sono di poco conto.

Infatti, il cittadino italiano non residente nel territorio dello stato deve essere iscritto all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (Aire) e già pensionato nel paese di

residenza. A ciò si aggiunge il fatto che l'assimilazione opera per «una e una sola» unità immobiliare.

Agevolazione sì, ma limitata a cittadini che si trovano in particolari situazioni di cui il legislatore ha tenuto conto ponendo delle condizioni di carattere soggettivo e oggettivo per evitare un'indiscriminata agevolazione che non avrebbe forse retto di fronte alle possibili accuse di violazione del principio di non discriminazione fondato sulla nazionalità, sancito dall'art. 12 del trattato Ce, che in passato avevano messo sotto accusa la norma di favore vigente per l'Ici.

Fermo restando, quindi, che l'immobile deve essere posseduto in Italia dal cittadino italiano residente all'estero a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, e non deve essere locato:

- fino al 2014 può essere considerato direttamente adibito ad abitazione principale solo se il comune l'ha assimilato alla prima casa col proprio regolamento;

- a decorrere dal 2015 è considerato dalla stessa legge adibito ad abitazione principale. Il tutto, inoltre, vale solo per un'immobile, che, peraltro, non solo non deve essere locato ma neanche dato in comodato d'uso. Occorre, poi, che il cittadino residente all'estero sia iscritto all'Aire e sia già pensionato nel paese di residenza.

L'art. 9-bis, comma 2, della legge n. 80 del 2014, accorda, infine, due ulteriori agevolazioni a questi soggetti giustificate dal minore utilizzo dei servizi indivisibili per la Tari e dalla minore produzione di rifiuti per la tassa sui rifiuti (Tari).

L'agevolazione consiste nella riduzione di due terzi sia sull'importo Tari, sia sull'importo Tari.

© Riproduzione riservata

