



CONSIGLIO NOTARILE  
35131 PADOVA  
Via Berchet, 17 - Tel. 049.8755529

Prot.964

Padova, 9 ottobre 2013

A tutti i  
COMUNI della PROVINCIA di  
PADOVA

c.a. del Responsabile  
Dell'Ufficio Tributi - IMU

Oggetto: Esenzione/sconto Imu per titolari del diritto di abitazione.

Spett.le Amministrazione,

su stampa non specializzata ripresa da internet, taluno riporta la possibilità di costituire un "diritto di abitazione" con una mera scrittura privata registrata per ottenere l'esenzione IMU.

Tale informazione è del tutto ERRATA e può comportare gravi conseguenze per il cittadino sotto il profilo delle sanzioni fiscali e per l'Amministrazione Comunale sotto il profilo di mancati introiti ingiustificati.

La legislazione vigente è chiara nel senso di escludere l'esenzione per il comodato (anche se furbescamente denominato diritto di abitazione) e consentirla invece in virtù di una "valida" costituzione del diritto di abitazione o altro diritto reale di godimento.

Nel caso che ci riguarda, se il proprietario di un fabbricato si limita a concedere gratuitamente (senza corrispettivo) al proprio figlio un diritto qualificato "di abitazione", si tratta in realtà di un comodato (.....un prestito... come fosse un libro...) che non attribuisce alcun diritto reale.

Il diritto reale di abitazione è cosa ben diversa.

Per costituirlo validamente serve un contratto che abbia una causa....un contratto senza causa è nullo.

Se viene costituito per spirito di liberalità, il contratto è una donazione e deve essere concluso a pena di nullità per atto notarile alla presenza di due testimoni (così l'art. 782 c.c.).

Se invece viene costituito a fronte del pagamento di una somma di denaro, allora il contratto è una vendita.

In proposito va precisato che il diritto di abitazione ha un valore economico notevole, equiparato nelle leggi tributarie a quello dell'usufrutto (in percentuale al valore della proprietà commisurata all'età dell'acquirente) su

cui va corrisposta l'imposta di registro in misura proporzionale e non la tassa fissa.

Nel contratto vanno indicate in maniera analitica le modalità di pagamento; vanno indicati i provvedimenti urbanistici in base ai quali è stato legittimamente costruito il fabbricato; va obbligatoriamente allegato l'attestato di prestazione energetica come da ultimo previsto dall'art 6, comma 3 bis dlgs 192/2005.

Se non ci sono questi (e altri elementi essenziali) la vendita è nulla.

La nullità è a tutti i fini di legge e pertanto anche l'amministrazione comunale è tenuta a rilevarla.

Ancorché nell'accordo fossero presenti tutti gli elementi essenziali previsti dalla legge, il contratto sarebbe vincolante solo tra le parti, ma non opponibile ai terzi e al Fisco.

Infatti, secondo la Cassazione (sent. n. 2402 del 2000) per essere opponibile al Fisco il contratto deve essere trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'acquisto di un diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione ecc) deve inoltre essere iscritto nel catasto dei fabbricati in modo da far risultare dagli atti catastali chi è il soggetto tenuto a pagare le imposte sull'immobile. Una semplice scrittura privata non dà titolo per l'aggiornamento nei pubblici registri i quali richiedono necessariamente un atto notarile (non solo se il diritto di abitazione è donato, ma anche se è venduto) o una sentenza del Giudice.

In mancanza di trascrizione e voltura per il Fisco è come se il diritto di abitazione non esistesse ed è il proprietario che deve continuare a pagare l'Imu.

Questo complesso meccanismo è giustificato dalla circostanza che il notaio non si limita ad "autenticare" le firme dei contraenti: esso svolge un complesso, controllo di legalità, ha il dovere di verificare che chi costituisce il diritto di abitazione è il reale proprietario del bene (... se così non fosse qualsiasi soggetto potrebbe costituire diritti reali su immobili in proprietà altrui); percepisce, sotto la propria responsabilità, tutte le imposte di registro o di donazione, quelle ipotecarie e catastali; verifica che sussistano tutte le condizioni di legge.

Il sistema vuole che le risultanze dei pubblici registri siano basate solo su atti sicuri; ciò a garanzia per il Fisco, per lo Stato e per i cittadini tutti.

Per concludere, non basta che il proprietario scriva su un foglio di concedere a un figlio il diritto di abitazione per considerare l'immobile "prima casa ai fini IMU".

Questa soluzione sarebbe un furbesco raggirò della norma che ha escluso il comodato come causa di esenzione.

Distinti saluti.

Il Presidente del Consiglio Notarile di Padova  
Roberto Agostini

