

DECRETO FISCALE/2

È caos sulle case degli ex coniugi

Fabbricati degli «ex coniugi» invischiati in un guazzabuglio normativo. Ai fini Irpef il soggetto passivo è il proprietario, ma ai fini dell'Imu è l'assegnatario. Con l'ulteriore complicazione che dal 2012 sono esclusi da Irpef tutti gli immobili non locati, mentre fino all'anno 2011 l'imposta era dovuta solo se il proprietario «non assegnatario» risultava possessore di un altro fabbricato da lui adibito a propria abitazione principale.

Irpef. L'art. 27 del Tuir dispone che i redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo dei soggetti che possiedono immobili a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale. Posto che l'assegnazione della casa coniugale ad opera del giudice della separazione non configura un diritto reale di abitazione, ma un semplice diritto di godimento (Cass. n. 14920/2011), il soggetto passivo resta il coniuge non assegnatario in relazione alla quota di proprietà. Va però sottolineato che in base all'art. 10, c. 3-bis, del Tuir, al reddito complessivo, determinato tenendo conto della rendita catastale del fabbricato, il «non assegnatario» ha diritto ad una deduzione di pari importo qualora l'unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale. E per abitazione principale, precisa la stessa norma, si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o «i suoi familiari» dimorano abitualmente. Ne deriva che laddove nell'ex casa coniugale continuano ad abitare i figli, e il contribuente non sia proprietario della casa in cui risiede, l'Irpef dovuta sull'immobile assegnato è di fatto nulla. Diversamente, e solo fino all'anno d'imposta 2011, l'imposta sarà dovuta sulla rendita del fabbricato. Dal 2012, infatti, posto che l'art. 8, c. 1, del dlgs. n. 23/2011 esclude da Irpef i redditi degli immobili non locati, la casa assegnata sarà comunque esclusa da Irpef e addizionali. Naturalmente, il «non assegnatario» potrà tenere conto del nuovo regime di favore già in sede di determinazione dell'acconto 2012.

Imu. L'art. 4, c. 12-quinquies, del dl 16/2012 ha introdotto una rilevante novità rispetto alla soggettività passiva dell'Imu delineata dall'originario art. 13 del dl n. 201/2011. Infatti, prevedendo che l'assegnazione dell'ex casa coniugale fa sorgere, in ogni caso, un diritto di abitazione nei confronti del coniuge assegnatario della stessa, ne riconosce la soggettività passiva in via esclusiva. È, quindi, solo all'ex coniuge, in quanto soggetto passivo, che spettano le agevolazioni previste per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, concernenti l'aliquota ridotta, la detrazione e la maggiorazione per i figli di età «under 26». Va subito segnalato che la lettura dell'attuale comma 10 dell'art. 13 del dl n. 201/2011 crea confusione, atteso che il legislatore, in sede di conversione del dl 16/2012, da una parte ha modificato la soggettività passiva, ma dall'altra si è dimenticato di stralciare l'ultimo periodo del comma 10 il quale, richiamando espressamente l'art. 6, c. 3-bis, del dlgs 504/1992, dava continuità alle regole dell'Ici volte ad individuare nel proprietario (e non nell'assegnatario) il soggetto passivo. È tuttavia da ritenere che la disposizione contenuta nel comma 12-quinquies dell'art. 4 del dl 16/2012, essendo intervenuta successivamente a quella disposta dall'ultimo periodo del comma 10 dell'art. 13, e regolando in maniera diversa la soggettività passiva della fattispecie in commento, abbia reso incompatibile la predetta disposizione che, pertanto, appare tacitamente abrogata. Più problematica risulta invece l'individuazione della decorrenza della modifica. Ciò in quanto l'assenza di una specifica valenza retroattiva del comma 12-quinquies dell'art. 4 potrebbe legittimamente indurre a ritenere che l'inversione della soggettività passiva decorra dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (29/4/2012) e non dall'1/1/2012, di talché per i primi quattro mesi del 2012 l'Imu dovrebbe essere pagata dal proprietario e per i restanti otto dall'«assegnatario».

Maurizio Bonazzi

— ©Riproduzione riservata —

