



**COMUNE DI FAGNANO OLONA**  
**PROVINCIA DI VARESE**  
**UFFICIO TRIBUTI**

**IMU**

**ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE**

Va ricordato che:

- per **abitazione principale** si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come **unica unità immobiliare**, nel quale il proprietario o il titolare di diritto reale dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi, sempre di loro proprietà, situati nel territorio comunale, **le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile. In caso di due o più unità contigue, l'agevolazione sarà concessa solo in presenza di fusione catastale di tali due unità. Come precisato nella circolare n. 3 DF del 2012 " l'abitazione principale deve essere costituita da una sola unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto a prescindere dalla circostanza che sia utilizzata come abitazione principale più di una unità immobiliare distintamente iscritta in catasto. In tal caso, le singole unità immobiliari vanno assoggettate separatamente ad imposizione, ciascuna per la propria rendita. Pertanto, il contribuente può scegliere quale delle unità immobiliari destinare ad abitazione principale, con applicazione delle agevolazioni e delle riduzioni IMU per questa previste; le altre, invece, vanno considerate come abitazioni diverse da quella principale con l'applicazione dell'aliquota deliberata dal comune per tali tipologie di fabbricati".** Le istruzioni ministeriali allegare al modello di **dichiarazione IMU** non prevedono l'obbligo

dichiarativo generalizzato per l'abitazione principale, con l'unica eccezione nel caso in cui i coniugi, **non legalmente separati**, possiedano più di un immobile nello stesso Comune ed abbiano la residenza ciascuno nel proprio immobile. In questo caso l'agevolazione spetta solo ad uno dei due coniugi, che sarà tenuto alla presentazione della dichiarazione IMU

- per **pertinenze** dell'abitazione principale si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2 (cantine), C/6 (box, garages e posti auto) e C/7 (tettoie), nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna categoria. Da notare che anche se iscritta in catasto congiuntamente all'abitazione principale, l'unità pertinenziale concorre al numero massimo previsto dalla legge per ciascuna delle categorie catastali suddette. Quindi se, per esempio, una cantina è accatastata unitamente all'unità abitativa, poiché la rendita ricomprende anche il valore della cantina e quest'ultima - se accatastata separatamente dall'abitazione - sarebbe classificata nella categoria C/2, non è possibile considerare pertinenza nessun'altra unità immobiliare di categoria C/2 ma, se possedute, solo una pertinenza classificata C/6 e una classificata C/7. Bisogna ricordare che la pertinenza, per essere qualificata tale, deve essere direttamente ed effettivamente utilizzata dal soggetto passivo (proprietario, usufruttuario o titolare di altro diritto reale) tenuto al pagamento dell'imposta per l'abitazione principale di residenza, con l'esclusione - quindi - delle pertinenze oggetto, a qualunque titolo, di detenzione da parte di terzi.

L'IMU per l'abitazione principale e le pertinenze si **calcola** applicando la specifica aliquota e detraendo dall'imposta dovuta euro 200,00. Esclusivamente per gli anni 2012 e 2013, la detrazione per l'abitazione principale è maggiorata di 50 euro per ciascun figlio che non abbia ancora compiuto il 26° anno di età, purchè dimorante abitualmente e residente anagraficamente nell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale. Questa maggiore detrazione spetta proporzionalmente al periodo dell'anno in cui si sono verificati i suddetti requisiti (età del figlio inferiore ai 26 anni + residenza). L'importo complessivo della maggiorazione per i figli non può comunque superare l'importo massimo

di euro 400,00. Per cui la detrazione complessiva massima non potrà essere superiore a euro 600,00 (euro 200,00+euro 400,00). **La detrazione deve essere rapportata al periodo dell'anno durante il quale persiste la destinazione dell'immobile ad abitazione principale.** Se si può usufruire della detrazione solo per una parte dell'anno (perché, per esempio, è stata acquisita la residenza nell'immobile nel corso dello stesso) va ricordato di applicarla solo per i mesi compiuti di utilizzo dell'immobile come abitazione principale. **La detrazione è prevista per l'immobile e non per ciascun proprietario:** quindi se ci sono comproprietari che convivono anagraficamente, la detrazione deve essere suddivisa fra loro in parti uguali (e non secondo le quote di proprietà).