



*Ministero
dell'Economia e delle Finanze*

Roma, 20 marzo 2023

DIPARTIMENTO DELLE FINANZE

DIREZIONE LEGISLAZIONE TRIBUTARIA E FEDERALISMO FISCALE

OGGETTO: Applicabilità dell'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) per gli immobili destinati al *social housing*.

Con la nota in riferimento [...] ha chiesto chiarimenti sull'imposta municipale propria (IMU), «*ritenendo sussistere, in merito ad un caso concreto che interessa l'intero territorio nazionale o parte di esso, obiettive condizioni di incertezza interpretativa.*»

In particolare, [...] ha rappresentato che [...] focalizza la propria attività su immobili delle fondazioni presenti sul territorio, con particolare attenzione tra l'altro «*ai settori del no-profit e del social housing. Nell'ambito di tale attività di natura sociale, [...] destina determinati immobili al "social housing", locandoli a persone fisiche in forma diretta ovvero per il tramite di gestori sociali.*»

Ciò premesso, [...] ha richiamato le disposizioni e la relativa prassi inerenti la disciplina dell'IMU che riguardano il trattamento tributario degli immobili che afferiscono a detta fattispecie e precisamente:

- l'art. 1, comma 741, lett. a) della legge 27 dicembre 2019, n. 160 che fornisce la definizione di abitazione principale;
- l'art. 1, comma 741, lett. c), n. 3 della stessa legge n. 160 del 2019, in base al quale si considerano abitazioni principali «*i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008,*

pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, adibiti ad abitazione principale»;

- il decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008, che contiene la definizione di alloggio sociale e individua le caratteristiche e i requisiti che gli immobili devono possedere per essere ricompresi in tale categoria;
- la circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020 laddove viene precisato che *«le assimilazioni di cui alla lett. c) del comma 741 in parola hanno carattere peculiare e prendono in considerazione proprio quelle fattispecie che altrimenti non potrebbero rientrare nell'ipotesi tipica di abitazione principale di cui alla precedente lett. b). In particolare, nel caso degli alloggi sociali assume rilievo determinante per l'assimilazione la corrispondenza dell'alloggio alle caratteristiche individuate dal D. M. 22 aprile 2008 e il fatto che lo stesso sia adibito ad abitazione principale.*

Pertanto, gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti in questione rientrano in siffatta ipotesi di assimilazione e quindi di esenzione solo nel caso in cui anche tali alloggi siano riconducibili nella definizione di alloggio sociale di cui al decreto ministeriale appena citato».

Sulla base di tali richiami, [...] ritiene di poter concludere che *«la condizione cui la norma subordina l'esclusione dall'IMU per gli alloggi sociali ("adibiti ad abitazione principale") debba intendersi nel senso che [...] deve "adibire" (nel senso di "impiegare", "destinare") le unità abitative ad abitazione principale del possessore (...). La "destinazione" degli alloggi sociali ad abitazione principale del locatario può essere imposta dalla normativa regionale o può risultare da delibere o altri atti formali societari e/o dai contratti di locazione».*

In definitiva, [...], quindi, per quanto riguarda il tema oggetto della richiesta in esame, *«si pone la questione se, ai fini dell'esclusione da IMU, l'alloggio sociale debba risultare effettivamente assegnato sulla base di un contratto di locazione o se siano meritevoli del beneficio fiscale anche gli alloggi sociali temporaneamente sfitti, in attesa di locazione»* e, al riguardo, ritiene che l'agevolazione in questione possa essere estesa anche agli alloggi temporaneamente non locati, sulla base della circostanza che gli stessi possano risultare, per un determinato periodo di tempo, sfitti *«per un evento indipendente dalla volontà del proprietario, al quale la norma in esame richiede esclusivamente di "adibire", cioè "destinare" l'immobile ad abitazione principale del conduttore.»*

In via alternativa e subordinata, [...] ha chiesto di chiarire, nel caso in cui non fosse possibile accedere all'interpretazione dalla stessa fornita, se gli immobili in argomento possano beneficiare dell'esclusione dall'IMU *«per il tempo necessario al compimento delle operazioni di natura*

“tecnico-amministrativa” necessarie per individuare l’assegnatario (nell’ipotesi di fabbricati costruiti o acquistati) o il nuovo assegnatario (nell’ipotesi di abitazioni lasciate sfitte dal precedente assegnatario), precisando se, in tal caso, possa farsi riferimento ad un periodo temporale di “moratoria” medio di sei mesi».

Al riguardo, occorre in primo luogo precisare che, dalla lettura dell’art. 1, comma 741, lett. c), n. 3, della legge n. 160 del 2019, emerge che per l’applicazione del beneficio in discorso occorre, non solo che sussistano i requisiti di alloggio sociale, espressamente indicati nel D.M. 22 aprile 2008, ma anche che gli immobili siano *“adibiti ad abitazione principale”*.

Tale circostanza, ai sensi del richiamato comma 741, lett. c), n. 3, si pone come una condizione necessaria per accordare il beneficio fiscale; a decorrere dal 2020, dunque, possono godere dell’esenzione soltanto quegli alloggi sociali che rispettano i requisiti previsti per l’abitazione principale, vale a dire la residenza anagrafica e la dimora abituale da parte dell’assegnatario.

Si deve sottolineare che tale ultima condizione è stata introdotta proprio per restringere l’assimilazione ai soli casi in cui l’alloggio sia effettivamente utilizzato come abitazione principale e per escludere, quindi, dal beneficio gli appartamenti sfitti e comunque tenuti a disposizione.

Pertanto, non potendo accedere all’interpretazione fornita da [...] e passando all’esame di quanto richiesto in via alternativa e subordinata – vale a dire se gli immobili in questione possano beneficiare dell’esclusione dall’IMU almeno per un periodo di tempo necessario all’espletamento delle operazioni di natura *“tecnico-amministrativa”* indispensabile per individuare l’assegnatario – si ritiene possibile aderire, in linea di principio, a tale interpretazione, nel presupposto che detta attività è strettamente finalizzata all’individuazione dell’assegnatario e al raggiungimento, quindi, dello scopo che la norma vuole tutelare.

A tale proposito, [...] ha fatto presente, tra l’altro, che *«sembrerebbe ragionevole ritenere che l’esclusione da IMU, applicabile fino al momento in cui l’assegnatario uscente occupa l’immobile, possa continuare a valere fino al momento in cui l’immobile viene riassegnato, laddove la mancata occupazione dipenda dalle operazioni amministrative e tecniche previste per la riassegnazione del bene»*; ciò nella considerazione che in *«questo lasso temporale, infatti, l’immobile qualificabile “alloggio sociale” non perde la natura di “alloggio adibito ad abitazione principale”, ove la temporanea situazione di sfitto sia giustificabile in quanto necessaria e strumentale per la riassegnazione ad altro nucleo familiare (che utilizza il bene come “abitazione principale”).»*

Al riguardo, occorre evidenziare che, se da un lato in siffatta ipotesi l’alloggio sociale non può considerarsi abitazione principale per le ragioni sopra enucleate, dall’altro non può non valorizzarsi

la circostanza della temporanea situazione di immobile sfitto comunque necessaria e strumentale per la riassegnazione.

Alla luce di quest'ultima considerazione, quindi, si può pervenire alla ragionevole conclusione secondo cui, durante il periodo strettamente necessario all'espletamento delle attività tecnico-amministrative in argomento, l'agevolazione non viene meno, poiché lo svolgimento delle stesse garantisce necessariamente e indirettamente la finalità di *housing* sociale voluta dal Legislatore.

Appare, però, indispensabile individuare un lasso temporale idoneo a giustificare la continuità del beneficio fiscale in parola, come del resto evidenziato da [...]. L'individuazione di tale periodo temporale non può che essere rimessa alla valutazione dell'ente locale nell'esercizio della propria potestà regolamentare. Indicativamente, si potrebbe ritenere congruo un periodo di quattro/sei mesi.

In quest'ottica, il comune, sempre nell'ambito della citata potestà regolamentare, potrebbe avvalersi anche della possibilità, prevista dall'art. 1, comma 754, della legge n. 160 del 2019, di diminuire, fino all'azzeramento, l'aliquota di base, pari allo 0,86 per cento, per gli immobili diversi dall'abitazione principale, stabilendo al contempo il periodo entro il quale può considerarsi fisiologico lo svolgimento delle attività tecnico-amministrative dirette all'assegnazione dell'immobile.

IL DIRETTORE GENERALE DELLE FINANZE
Giovanni Spalletta
Firmato digitalmente