

Normativa e prassi

Imu sul Social Housing, dal Mef tutte le istruzioni

22 Marzo 2023

Il dicastero chiarisce l'applicabilità dell'esenzione dall'imposta per gli appartamenti che presentano i requisiti di alloggio sociale e che risultano effettivamente adibiti ad abitazione principale



Con la **risoluzione n. 2/DF** del 20 marzo 2023 il dipartimento delle Finanze del Mef fornisce i chiarimenti in merito all'esenzione Imu o all'aliquota ridotta per le unità immobiliari destinate al *social housing*. Le agevolazioni, precisa il ministero dell'Economia e delle Finanze, valgono anche nel periodo di tempo in cui il Comune svolge le attività tecnico-amministrative necessarie per il nuovo conferimento degli alloggi in questione, purché il Comune lo preveda espressamente e stabilisca al contempo anche la durata del periodo entro il quale deve essere scelto il nuovo assegnatario.

Ricostruendo le circostanze e le norme che le regolano, ricordiamo che la definizione di *Alloggio sociale* è descritta dal **DM 22 aprile 2008** del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e che la possibilità di considerarli abitazione principale è inserita nell'articolo 1, **comma 741**, lettera c), n. 3, della legge n. 160/2019 (la legge di bilancio 2020).

In particolare, la norma precisa che per applicare i benefici occorre non solo che sussistano i requisiti di *alloggio sociale* ma anche che tali immobili siano adibiti ad abitazione principale (con residenza e dimora abituale) dagli assegnatari.

Non rientrano nelle agevolazioni, quindi, gli appartamenti sfitti o comunque tenuti a disposizione.

Come alloggio sociale, ricordiamo, è definita l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di interesse generale nella salvaguardia della coesione sociale, della riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Altro aspetto che il dipartimento Finanze ha considerato nella presente risoluzione, è quello che riguarda il periodo in cui l'immobile rimane non locato, tra l'uscita di un abitante e il subentro del successivo.

Il nuovo conferimento dell'alloggio sociale ha bisogno di un lasso di tempo per l'espletamento delle operazioni di natura tecnico-amministrative necessarie per individuare il nuovo assegnatario. Dato per assodato che si tratta in entrambi i casi di *abitazioni principali*, in linea di principio il Mef ha ritenuto possibile applicare l'esenzione anche per questo periodo, nel presupposto che l'attività tecnico amministrativa è strettamente necessaria per l'individuazione del nuovo nucleo familiare destinatario dell'immobile e, quindi, anche al raggiungimento dello scopo disposto dalla norma.

Alla luce di tutto ciò, in conclusione, il ministero afferma che durante il periodo di espletamento delle attività ricognitive, il beneficio non viene meno. È indispensabile, però, da parte del Comune, individuare un lasso di tempo congruo per la valutazione, che il Mef indica in un periodo di 4/6 mesi.

Il Comune potrebbe avvalersi, per lo stesso periodo, stabilendo il periodo di tempo necessario all'assolvimento delle attività di riassegnazione, della possibilità (prevista dall'**articolo 754** della stessa legge di bilancio 2020) di diminuire fino all'azzeramento l'aliquota base dell'Imu.

di

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/imu-sul-social-housing-dal-mef-tutte-istruzioni>