

---

## IMU-TASI: diritto di abitazione anche senza notaio?

**Data Articolo: 25 Novembre 2014**

**Autore Articolo: Nicolò Cipriani**

Si può trasferire il **diritto di abitazione** con una scrittura privata, senza quindi ricorrere al rogito notarile? Rispondiamo alla domanda attraverso l'analisi di un caso pratico.

Un soggetto è proprietario di un immobile residenziale, nel quale abita stabilmente il figlio con la sua famiglia. Il proprietario afferma di avere trasferito il **diritto di abitazione** sull'immobile sopra citato a favore del figlio con un atto scritto e registrato all'Agenzia delle Entrate, seguito da protocollazione presso il Comune, e ritiene valido quell'atto nei riguardi dello stesso Comune ai fini della traslazione del diritto reale. Secondo tale impostazione il figlio diventa soggetto passivo ai fini IMU/TASI con tutto ciò che ne consegue per quanto concerne le relative agevolazioni in relazione all'**abitazione** principale.

Secondo tale tesi, la traslazione del diritto reale sarebbe avvenuta con l'atto scritto tra le parti e la protocollazione al Comune della relativa scrittura privata rappresenterebbe una condizione sufficiente per il godimento in capo al figlio delle agevolazioni in materia di IMU/TASI.

Si afferma in definitiva che per la costituzione del diritto di **abitazione** sia sufficiente la scrittura privata, la registrazione dell'atto presso l'agenzia delle Entrate e, ai fini della riduzione/esenzione dell'IMU/TASI, l'effettiva conoscenza da parte del Comune.

Il **diritto di abitazione** è il diritto reale di godimento su cosa altrui che conferisce al titolare la facoltà di abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.

La nozione, ritraibile dal disposto dell'art. 1022 c.c., sottolinea che l'**abitazione**, quale diritto di abitare direttamente la casa o l'appartamento che ne costituisce oggetto, è riconosciuta soltanto in capo alla persona del titolare e ai membri della sua famiglia. Si ritiene che titolare del **diritto di abitazione** possa essere solo una persona fisica, in quanto nozione e disciplina dell'istituto manifestano inequivocabilmente la loro imprescindibile riferibilità alla sola persona umana.

Il più delle volte è il proprietario a istituire il **diritto di abitazione** a favore di un terzo, ma tale legittimazione spetta anche all'usufruttuario e al superficiario. Non spetta invece al titolare di un rapporto obbligatorio (comodatario o locatario).

Quanto **all'oggetto del diritto**, si ritiene possa riferirsi solo ad una casa idonea a fornire un alloggio, estendendosi, salvo contraria convenzione, ai relativi accessori, pertinenze e accessioni. In particolare, in giurisprudenza si è espressamente affermato che il **diritto di abitazione** si estende a tutto ciò che concorre ad integrare la casa sotto forma di accessorio o pertinenza (balconi, verande, giardino, rimessa, ecc).

Il diritto di abitazione è per sua natura un **diritto temporaneo**, impone un obbligo di rispetto in capo al titolare del **vincolo di destinazione**, prevede un **divieto di cessione** del diritto nonché di stipulare un contratto obbligatorio (comodato o locazione) avente per oggetto l'immobile in questione.

Per la costituzione del **diritto di abitazione** è necessaria la **forma scritta**. Inoltre, l'art. 2643, n. 4) c.c. prevede l'obbligo di rendere pubblici, con il mezzo della trascrizione, "**i contratti che costituiscono o modificano (...) il diritto di abitazione**" e il successivo art. 2657, comma 1 c.c., dispone che la trascrizione non possa essere eseguita "**se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente**". Da ciò deriva che il **diritto di abitazione** viene ad esistenza per il solo effetto della stipulazione in forma scritta "semplice" del relativo atto costitutivo, ma affinché l'esistenza di tale diritto sia opponibile ai terzi, e dunque anche all'Amministrazione comunale titolare della potestà impositiva IMU/TASI, occorre che esso sia trascritto nei Registri Immobiliari. Tale trascrizione è ammessa solo nella forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata (e dunque stipulato davanti ad un notaio).

Nel caso riportato, l'effettiva conoscenza dell'atto, mediante protocollazione, da parte del Comune non può sostituire i criteri legali di opponibilità dell'atto a terzi rappresentato dalla trascrizione presso i registri immobiliari.

**In altri termini la scrittura privata è senz'altro un atto valido e vincolante tra le parti (in questo caso padre e figlio) ma affinché acquisti rilevanza verso terzi (in questo caso il Comune) occorre il rispetto delle norme sulla pubblicità legale (trascrizione registri immobiliari).**

Per completezza di argomento è il caso di precisare che, in alcuni casi particolari, il **diritto di abitazione** deriva direttamente dalla legge: si tratta del diritto:

1. spettante al coniuge superstite ai sensi dell'art. 540 del codice civile;
2. del socio della cooperativa edilizia sull'alloggio assegnatogli, ancorché in via provvisoria;
3. dell'assegnatario dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica concessogli in locazione con patto di futura vendita e riscatto (vedi circolare del Ministero delle Finanze n. 118 del 7/06/2000);
4. dell'assegnazione della casa coniugale al coniuge disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, ai soli fini dell'applicazione dell'IMU di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 16/2012.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN