



Città di Castel Maggiore - Provincia di Bologna

Via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore - Cod. Fisc. 00819880378

Il Settore Servizi Finanziari - Servizio Tributi - Tel. 051/6386707

e-mail: entrate@comune.castel-maggiore.bo.it pec: comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it

DIRITTO DI ABITAZIONE CONIUGE SUPERSTITE

DIRITTO DI ABITAZIONE

L'abitazione rappresenta un diritto reale di godimento su cosa altrui attraverso il quale il titolare di tale diritto può abitare una casa limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.

Il diritto di abitazione si forma solitamente in favore del coniuge del defunto sulla casa coniugale (se erano proprietari i due coniugi o tutto il defunto), ma si può anche realizzare tramite un vero e proprio contratto.

In questo secondo caso la nascita e l'estinzione del diritto di abitazione sono regolati da apposito contratto, quindi passando attraverso un notaio.

Di seguito esaminiamo la formazione del diritto di abitazione esclusivamente in caso di decesso del coniuge.

CODICE DI PROCEDURA CIVILE

Art. 1022 Abitazione	Chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia.
Art. 1024 Divieto di cessione.	I diritti di uso e di abitazione non si possono cedere o dare in locazione.
Art. 540 Riserva a favore del coniuge	A favore del coniuge è riservata la metà del patrimonio dell'altro coniuge, salve le disposizioni <i>dell'articolo 542</i> per il caso di concorso con i figli. Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli.

PERTINENZE

Le pertinenze seguono il bene principale, pertanto anche sulle pertinenze si realizza il diritto di abitazione in favore del coniuge superstite, ovviamente se utilizzate come pertinenze dell'abitazione principale (es. dichiarate come utilizzate ai fini TARI).

Il diritto di abitazione si realizza su tutte le pertinenze, senza tener conto del limite imposto dalla normativa IMU di una per categoria catastale (C2, C6, C7).

Negli anni la normativa è cambiata, con l'ICI si agevolava una sola pertinenza, con l'IMU si agevola una pertinenza per categoria, quindi fino a tre.

Il diritto di abitazione è un diritto che non varia al variare delle agevolazioni IMU, si estende quindi a tutte le pertinenze dell'abitazione (che per tipologia e utilizzo erano pertinenze al momento del decesso).

ESEMPIO

Marito e moglie erano comproprietari al 50% di un A3 (appartamento) e due C6 (autorimesse) ed utilizzavano gli immobili come loro abitazione principale e relative pertinenze.

Entrambi i C6 venivano utilizzati dalla coppia come pertinenze della loro abitazione, ma uno solo rientrava nell'esenzione, il secondo C6 pagava IMU.

A seguito del decesso del marito la moglie acquisisce il diritto di abitazione sull'A3 e su entrambi i C6, quindi la signora è soggetto passivo IMU al 100% per tutti e tre gli immobili.

L'A3 e un C6 rimarranno esenti come abitazione principale e pertinenza, mentre il secondo C6 continuerà a pagare IMU con possesso al 100% in capo alla signora.

PERDITA DIRITTO ABITAZIONE **(dopo averlo acquisito)**

Il diritto di abitazione del coniuge superstite si estingue in caso di rinuncia espressa da parte del titolare del diritto.

Se non c'è rinuncia espressa si perde solo per non uso ventennale.

Anche se per un periodo di tempo il titolare del diritto di abitazione lascia la casa (es. sposta la residenza) senza una rinuncia espressa, tale diritto non si perde se il non uso è inferiore ai vent'anni.

Questo ai sensi dell'art. 1026 del Codice di procedura civile, che rinvia il diritto di abitazione alle norme che disciplinano l'usufrutto, per il quale all'art. 1014 prevede la prescrizione per non uso durato per vent'anni e non viene menzionata invece la tacita rinuncia come causa di estinzione.

Non viene meno quindi con lo spostamento della residenza.

Si chiarisce che se il coniuge superstite sposta la residenza altrove (non in casa di cura) rimane soggetto passivo IMU al 100% perché mantiene il diritto, ma sarà tenuto al pagamento dell'imposta non rientrando nell'esenzione per utilizzo come abitazione principale.

ANZIANO CHE TRASFERISCE LA RESIDENZA IN CASA DI CURA

Esempio:

La sig.ra Rossi dopo che è rimasta vedova si trasferisce in casa di cura/riposo (lasciando vuoto l'immobile in quanto vi abitava da sola), per un primo periodo mantiene la residenza nella casa coniugale poi sposta la residenza nella casa di cura/riposo .

La sig.ra Rossi ha diritto nel calcolo IMU di applicare le agevolazioni previste per l'abitazione principale e relative pertinenze sia nel periodo in cui mantiene la residenza nella casa coniugale che successivamente, e in entrambi i periodi mantiene il diritto di abitazione.

MANCATA REALIZZAZIONE DIRITTO DI ABITAZIONE

IN CASO DI ALTRI COMPRORIETARI

(Sentenza Cassazione 15000/2021)

La casa e le pertinenze sono di proprietà in parte dei coniugi e in parte di un soggetto diverso (es. figlio, fratello ecc...).

Il coniuge superstite non acquisisce il diritto di abitazione sulla casa dove abitava con il defunto, pertanto l'imposta deve essere pagata secondo le quote di possesso ereditate.

Questo perchè il "diritto di abitazione" corrisponde al diritto di abitare la casa non è frazionabile, quindi corrisponde al 100% di titolarità (o si ha il diritto di abitare o no).

Nel caso di altri proprietari (o anche di nudi proprietari che vedrebbero ricongiunta la loro quota di proprietà al decesso dell'usufruttuario) se si realizzasse il diritto in favore del vedovo si andrebbero a ledere i diritti di altri soggetti diversi dai due coniugi.

Per esempio se la casa fosse di proprietà 50% del defunto e 50% del fratello, dalla data del decesso il coniuge vedovo acquisirebbe il diritto di abitazione al 100% andando a sovrastare anche la quota del 50% del fratello.

Per questi motivi il diritto di abitazione non si realizza se al momento del decesso sono presenti altri comproprietari diversi dai due coniugi.

MARITO E MOGLIE NON RESIDENTI INSIEME AL MOMENTO DEL DECESSO

L'ex art. 540 parla di "casa adibita a residenza familiare", per questo motivo ci si chiede se il diritto di abitazione si realizza se al momento del decesso uno dei due coniugi fosse residente altrove.

La Cassazione fa riferimento ad un concetto diverso da quello della "residenza anagrafica", ritiene necessario esaminare la questione sul caso concreto e non sulla base delle formalità anagrafiche:

Lo spostamento della residenza di uno dei due coniugi era motivato da esigenze di lavoro?

Era per assistere un parente malato?

Oppure era una separazione consensuale in attesa del divorzio?

O ancora era una separazione di fatto, comprovata magari dal fatto che il coniuge convivesse nella nuova residenza con un nuovo partner?

Lo spostamento della residenza è quindi un indice del disconoscimento della precedente casa coniugale?

Si realizza quindi il diritto di abitazione sulla casa in cui i coniugi secondo la loro determinazione convenzionale, assunta in base alle esigenze di entrambi, vivevano insieme stabilmente, organizzandovi la vita del gruppo familiare. (Sentenza Cassazione n. 4077/2012)

Non si realizza il diritto di abitazione se al momento del decesso, a seguito di separazione personale, sia cessato lo stato di convivenza tra i coniugi.

Esempio:

Marito e moglie vivono insieme in immobile al 50% ciascuno

Il marito sposta la residenza presso la figlia per essere accudito a causa di una malattia (per poter attivare servizi domiciliari), pensando di rientrare a breve nella casa coniugale. Dopo qualche mese il marito muore, ancora residente presso la figlia.

In questo caso è evidente che lo spostamento della residenza è stato fatto non per una frattura del rapporto coniugale, ma per motivi di salute e accudimento per un periodo temporaneo.

Al momento del decesso quindi si realizza il diritto di abitazione in favore della moglie sulla casa nella quale erano entrambi residenti fino a pochi mesi prima.

UNIONI CIVILI

La L. 76/2016 (Legge Cirinnà) all'art. 1 comma 21 ha previsto che all'UNIONE CIVILE si applica il capo X, titolo I del Libro secondo del Codice Civile, capo dentro al quale rientra anche l'art. 540.

Di conseguenza in caso di vedovanza all'interno dell'unione civile, il soggetto superstite acquisisce il diritto di abitazione previsto dall'art. 540.

COPPIE DI FATTO

La L. 76/2016 (Legge Cirinnà) ha previsto la registrazione in Comune della "COPPIA DI FATTO".

In questo caso, cioè in caso di coppia di fatto che ha fatto la dichiarazione in Comune, la Legge Cirinnà prevede il diritto di continuare ad abitare nella casa per un periodo di tempo determinato che va da 2 a 5 anni sulla base di alcuni criteri.

La bozza della legge parlava di "diritto di abitazione", in fase di stesura definitiva invece è stato scritto "diritto di continuare ad abitare", che è una cosa diversa.

Inoltre nella L. 76/2016 per le unioni civili si fa espresso riferimento al codice civile e all'art. 540, mentre per le coppie di fatto no.

Pertanto il diritto di continuare ad abitare nella casa che si crea in favore del convivente superstite non è equiparabile al diritto di abitazione.

Ne consegue che i soggetti passivi ai fini IMU rimangono gli eredi della persona defunta.

CONVIVENTI MORE UXORIO

Si tratta di conviventi che non hanno fatto la dichiarazione in Comune per costituire la “coppia di fatto”, né hanno contratto matrimonio o unione civile.

In questo caso alcune sentenze di Cassazione parlano di un “tempo congruo per liberare la casa” in favore del convivente superstite, ma niente di più.

Quindi non si realizza neanche in questo caso alcun diritto di abitazione in favore del convivente superstite.

Ne consegue che i soggetti passivi ai fini IMU rimangono gli eredi della persona defunta.

DIRITTO DI ABITAZIONE DIVERSO DA ART. 540 CC COME SI CREA

Il diritto di abitazione oltre a quanto previsto dall'art. 540 cc può nascere anche con un atto pubblico, cioè tramite Notaio.

La Cassazione con sentenza n. 4329/2025 ha inoltre previsto quanto segue:

"In tema di IMU, la costituzione del diritto reale di abitazione su un fabbricato o su una porzione di fabbricato, mediante scrittura privata registrata (quindi, avente data certa), ma non autenticata né trascritta, della quale il proprietario abbia dato comunicazione al Comune in epoca antecedente all'annualità oggetto di accertamento, è idonea ad esonerare il medesimo proprietario dall'obbligazione di pagamento dell'imposta, divenendo unico soggetto passivo l'habitor per la durata del diritto attribuitogli"

e ancora

"è irrilevante l'omessa trascrizione dell'atto costitutivo di un diritto reale"

Ad oggi sulla base di tale recente pronuncia basta anche una scrittura privata, neanche autenticata, ma registrata all'Agenzia delle Entrate e rimane necessaria la comunicazione ai fini IMU per informare il Comune dell'atto che si è registrato.

