



## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

### **Imu: assimilazioni all'abitazione principale**

di Laura Mazzola

Seminario di specializzazione

## Revisione enti locali

Scopri di più

L'**imposta municipale unica** (meglio conosciuta con l'acronimo di **Imu**) è l'imposta patrimoniale dovuta per il **possesso di immobili**, quali **fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli**.

In generale, l'**Imu non è dovuta per l'abitazione principale**, non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cosiddette "abitazioni di lusso"), e le **relative pertinenze**.

L'[articolo 1, comma 741, lett. b\), L. 160/2019](#), definisce **l'abitazione principale** come l'immobile "iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente".

Per **pertinenze**, invece, "si intendono esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo".

Le "agevolazioni" previste per l'abitazione principale devono essere applicate anche alle **abitazioni assimilate alla principale**.

Sono assimilate, per Legge, all'abitazione principale, ai sensi dell'[articolo 1, comma 741, lett. c\), da n. 1\) a n. 5\), L. 160/2019](#):

- le **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari**;
- le **unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari**, anche in assenza di residenza anagrafica nelle medesime unità;
- i **fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali**, come definiti dal D.M. 22.04.2008, adibiti ad abitazione principale, al fine di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, **non in grado di accedere alla locazione** di alloggi nel libero mercato;



- la **casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli**, a seguito di provvedimento del giudice che costituisce altresì, ai soli fini dell'applicazione dell'imposta, il **diritto di abitazione** in capo al genitore affidatario stesso;
- **un solo immobile**, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto e non concesso in locazione dal **personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco** e, fatto salvo quanto previsto dall'[articolo 28, comma 1, D.Lgs. 139/2000](#), dal **personale appartenente alla carriera prefettizia**, per il quale non sono richieste le condizioni di dimora abituale e della residenza anagrafica.

Tali ipotesi di assimilazione all'abitazione principale, stabilite dalla Legge, **non possono essere in alcun modo modificate dal comune** con propria deliberazione.

Il singolo comune, come previsto dall'[articolo 1, comma 741, lett. c\), n. 6\), L. 160/2019](#), ha la facoltà di prevedere, con **proprio atto regolamentare**, l'assimilazione ad abitazione principale dell'unità immobiliare posseduta da soggetti anziani e disabili che acquisiscono la residenza in **istituti di ricovero o istituti sanitari a seguito di ricovero permanente**, a condizione che la stessa non risulti locata.

Nell'ipotesi di più **unità immobiliari**, tale agevolazione può essere applicata ad **una sola unità abitativa**.

Si evidenzia in merito che, **il comune** ha esclusivamente la facoltà di introdurre o meno l'assimilazione dell'immobile posseduto da anziani o disabili e **non può**, quindi, qualora decida di prevederla, **restringerne il campo di applicazione stabilendo requisiti ulteriori**.