

**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**.