



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Imu: le assimilazione all'abitazione principale

di Laura Mazzola

Seminario di specializzazione

Locazioni brevi e turistiche 2025

Aspetti fiscali, contrattuali e amministrativi

Scopri di più

L'imposta municipale unica è un'imposta patrimoniale dovuta sugli immobili, quali fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, posseduti dai contribuenti.

In generale, l'Imu non è dovuta sull'abitazione principale, non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (cosiddette "abitazioni di lusso"), e sulle relative pertinenze C/2, C/6 e C/7, con il limite di una pertinenza per categoria catastale.

L'[articolo 1, comma 741, lettera 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".

Vale a dire che, nell'ipotesi di possesso di due pertinenze entrambe accatastate nella categoria catastale C/6, sulla seconda è dovuta l'imposta calcolata in base alle aliquote ordinarie.

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, lettera 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 singolo Comune** con propria deliberazione.

Diversamente, il singolo, come previsto dall'[articolo 1, comma 741, lettera 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, **l'assimilazione alla principale può essere applicata ad una sola unità abitativa**.

Si ipotizzi il caso di un **dipendente delle Forze armate**, dimorante presso la **caserma ove presta servizio**, che possiede, all'interno del territorio del **Comune di Roma**, l'abitazione, accatastata nella categoria A/1 (di lusso), e due pertinenze entrambe accatastate nella **categoria C/6**.

Il Comune di Roma ha deliberato, con deliberazione A.C. 182/2024, l'aliquota Imu dello 0,6 per cento, per le unità immobiliari **adibite ad abitazione principale classificate "di lusso"** e relative pertinenze, con **detrazione di 200 euro**, e l'aliquota **dell'1,14 per cento per tutti gli altri immobili** non ricadenti in particolari categorie.

Ne deriva che:

- **l'immobile abitativo A/1** è considerato assimilato all'abitazione principale e, pertanto, sconta l'aliquota dello **0,6 per cento**;
- la **prima pertinenza C/6** sconta l'aliquota ridotta dello **0,6 per cento**;
- la **seconda pertinenza C/6**, invece, sconta l'aliquota piena dell'**1,14 per cento**.



Di seguito si riportano i calcoli relativi agli immobili posseduti dal contribuente.

CALCOLO IMU ANNUA – ABITAZIONE ASSIMILATA ALLA PRINCIPALE E RELATIVA PERTINENZA

Rendita catastale abitazione locata e relativa pertinenza	1.200,00 euro
Rendita catastale rivalutata (5%)	1.200,00 x 1,05
Moltiplicatore fabbricati	160
Base imponibile Imu	1.260,00 x 160
Aliquota Imu approvata su altri fabbricati	0,6%
Imu annua – Altro fabbricato	201.600 x 0,6%
- Detrazione	1.209,60 – 200,00
Imu da versare in acconto (prima rata)	1.209,60 euro