

GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Imu: le assimilazione all'abitazione principaledi **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 accatastata 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%)	$1.200,00 \times 1,05$	1.260,00 euro
Moltiplicatore fabbricati	160	
Base imponibile Imu	$1.260,00 \times 160$	201.600
Aliquota Imu approvata su altri fabbricati	0,6%	
Imu annua – Altro fabbricato	$201.600 \times 0,6\%$	1.209,60 euro
- Detrazione	$1.209,60 - 200,00$	1.009,60 euro
Imu da versare in acconto (prima rata)		