

# Abitazione principale esclusa per l'unità acquisita successivamente

Pratica Amministrativa | 11 novembre 2025 | n. 1 | di **Cristina Carpenedo**

La [Corte di Cassazione Cassazione n. 28475 del 27/10/2025](#) ribalta le sentenze di merito che avevano riconosciuto spettante il trattamento dell'abitazione principale per l'immobile acquistato per essere unito all'abitazione principale del contribuente.

La Corte ricorda il consolidato orientamento per cui *“in tema di IMU, l'esenzione dall'imposta può essere riconosciuta ad un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale, in virtù del chiaro tenore letterale dell'[art. 13, comma 2, del d.l. n. 201/2011](#), conv. in [legge n. 214/2011](#) (ai sensi del quale per «abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare .....») e non può essere estesa, in considerazione della natura di stretta interpretazione delle norme di agevolazione ad ulteriori unità immobiliari contigue, di fatto unificate ed utilizzate anche esse come abitazione principale”* ([Cass. 02/08/2024, n. 21914](#)).

La CTR ha indi errato nel ritenere che la situazione di fatto di unificazione degli immobili fosse rilevante ai fini dell'esonero dal pagamento della imposta immobiliare. Né può valere a tal fine, ovviamente, la successiva modifica catastale, che assume invece rilevanza a partire dalla data della variazione stessa.

Ne consegue che la soluzione percorribile dal contribuente rimane la fusione catastale.