

Non estendibile il trattamento imu abitazione principale a unita' contigue iscrivibili

 **Pratica Amministrativa** | 25 novembre 2025 | n. 1 | di **Cristina Carpenedo**

L'agevolazione per abitazione principale non può essere estesa all'immobile iscrivibile (ma non ancora iscritto) in quanto strutturalmente e funzionalmente unificabile all'abitazione principale (iscritta).

La Corte di Cassazione, sentenza n. 28420/2025 cassa la sentenza di secondo grado richiamando i principi in materia di IMU

«Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare anagraficamente dimorano abitualmente e risiedono. Ne consegue, pertanto, anche in considerazione della natura di stretta interpretazione delle norme agevolative, l'impossibilità di estendere all'IMU il pregresso orientamento giurisprudenziale formatosi in materia di ICI (Cass., Sez. 5[^], 12 febbraio 2010, n. 3397; Cass., Sez. 5[^], 19 maggio 2010, n. 12269; Cass., Sez. 5[^], 7 ottobre 2011, n. 20567; Cass., Sez. 6[^]-5, 3 luglio 2014, n. 15198; Cass., Sez. 6[^]-5, 6 aprile 2017, n. 9030; Cass., Sez. 6[^]-5, 25 giugno 2019, n. 17015; Cass., Sez. 6[^]-5, 22 febbraio 2021, n. 4727; Cass., Sez. Trib., 24 marzo 2023, n. 8551; Cass., Sez. Trib., 20 febbraio 2024, n. 4530) e la necessità di limitare ad un'unica unità immobiliare, destinata ad abitazione principale, l'esenzione dall'IMU (Cass., Sez. 6[^]-5, 31 luglio 2018, n. 20368)» (Cass. Sez. 5, 17 aprile 2025, n. 10216).

Pertanto, in tema di IMU, secondo il chiaro tenore dell'art. 13, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, l'esenzione dall'imposta può essere riconosciuta ad un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale e, stante la natura di stretta interpretazione delle norme di agevolazione, non può essere estesa ad ulteriori unità contigue, di fatto unificate ed utilizzate anch'esse come abitazione principale (in termini: Cass., Sez. 6[^]-5, 31 luglio 2018, n. 20368; Cass., Sez. Trib., 20 febbraio 2024, n. 4530).