IMU | **imposte e tasse**

ESENZIONE IMU IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE DI ABITAZIONE PRINCIPALE

SOMMARIO

- SCHEMA DI SINTESI
- APPROFONDIMENTI

Cass., ord. 2.04.2026, n. 8236 - Art. 13, c. 2 D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. L. 22.12.2011, n. 214
Corte Cost., sent. n. 209/2022 - Corte Cost., sent. n. 112/2025 - Art. 47, c. 2, Cost.

La Cassazione, con l'ordinanza 2.04.2026, n. 8236, enuncia per la prima volta in sede di legittimità il principio secondo cui **la locazione parziale di un'unità immobiliare non impedisce la fruizione dell'esenzione IMU per abitazione principale**. I requisiti per l'esenzione sono esclusivamente due: la residenza anagrafica e la dimora abituale del possessore nell'immobile. La legge non richiede che il bene sia nella totale disponibilità del possessore.
Si precisa che, rispetto ai riferimenti normativi riportati nell'Ordinanza della Cassazione, la disciplina dell'IMU è stata riorganizzata e integrata nel corso degli anni da altre norme, fino alla riforma della nuova IMU (Art. 1. cc. 739-783 L. 160/2019), che ha incorporato gran parte della disciplina previgente.

SCHEMA DI SINTESI

NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE ⇨	• L'abitazione principale è l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. La definizione è stata ridisegnata dalla Corte Cost. con la sent. n. 209/2022, che ha eliminato il previgente requisito della residenza dell'intero nucleo familiare. Oggi rileva esclusivamente la posizione individuale del possessore.	⇨ • I due requisiti devono coesistere nello stesso soggetto: .. **residenza anagrafica**: risultante dai registri del Comune di iscrizione; .. **dimora abituale**: presenza stabile, concreta e continuativa nell'immobile come luogo di vita principale. • La sola iscrizione anagrafica, senza dimora effettiva, non è sufficiente.
REQUISITI PER L'ESENZIONE IMU: CONTENUTO E PERIMETRO ⇨	• È esonerato dall'IMU il possessore dell'abitazione principale, con eccezione delle categorie di lusso A/1, A/8 e A/9, soggette ad aliquota ridotta e detrazione. • I requisiti richiesti dalla norma sono necessari e sufficienti: residenza anagrafica e dimora abituale. **La legge non aggiunge la condizione che l'immobile sia nella totale disponibilità del possessore.**	⇨ • Qualsiasi requisito aggiuntivo non previsto dalla norma non può essere introdotto per via interpretativa. **Il Comune che intenda negare l'esenzione deve dimostrare l'assenza di residenza anagrafica o di dimora abituale, non la mera presenza di un contratto di locazione parziale.**
STRETTA INTERPRETAZIONE DELLE NORME AGEVOLATIVE ⇨	• Le norme di esenzione o agevolazione hanno carattere eccezionale e non possono essere estese per analogia. • Il principio di stretta interpretazione opera però in modo simmetrico: .. non è consentito ampliare il beneficio oltre i casi previsti; .. non è consentito aggiungere condizioni limitative che la legge non ha scritto.	⇨ • L'interprete deve attenersi al testo normativo senza nè allargarlo nè restringerlo arbitrariamente. • Se la legge non indica tra i requisiti per l'esenzione l'assenza di locazione, tale condizione non può essere ricavata per via interpretativa. • Qualsiasi avviso di accertamento fondato su un requisito non previsto dalla legge è illegittimo e contestabile.
LOCAZIONE PARZIALE: COMPATIBILITÀ CON L'ESENZIONE ⇨	• La locazione parziale dell'immobile - affitto di una camera, di un piano o di una porzione del bene a terzi - non costituisce causa di esclusione dell'esenzione IMU, **purchè il possessore mantenga nell'immobile residenza anagrafica e dimora abituale**. • La ratio dell'esenzione (tutela di chi abita effettivamente la propria casa) rimane integra: il possessore continua a vivere nell'immobile; la locazione parziale non ne modifica la destinazione principale.	⇨ • Un proprietario che affitta una camera a studenti o lavoratori, pur continuando a risiedere e dimorare nell'immobile, **conserva il diritto all'esenzione IMU sull'intero bene**. • Non è necessario frazionare catastalmente l'immobile nè compiere adempimenti aggiuntivi. È però opportuno conservare documentazione attestante la dimora effettiva (utenze intestate, frequentazione stabile).

Aggiornato al 29.04.2026 Centro Studi Castelli S.r.l.
Riproduzione vietata

APPROFONDIMENTI

Tavola — **Sintesi dei contenuti della Cass., ord. 2.04.2026, n. 8236**

Sezione	Contenuto
Nozione di abitazione principale: evoluzione dopo Corte Cost. n. 209/2022	• Fino alla sentenza n. 209/2022 della Corte Costituzionale, l'esenzione IMU era subordinata alla residenza e alla dimora dell'intero nucleo familiare nel medesimo immobile. Tale impostazione penalizzava le situazioni - sempre più frequenti — in cui i coniugi o conviventi risiedevano in immobili distinti per ragioni lavorative o personali. • Con la citata pronuncia la Consulta ha ridefinito la nozione in chiave esclusivamente individuale. **L'abitazione principale è oggi l'immobile nel quale il singolo possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.** • I due requisiti sono cumulativi e devono coesistere: **..** la residenza anagrafica è quella risultante dai registri del Comune di iscrizione; **..** la dimora abituale è la presenza effettiva, stabile e continuativa come luogo di vita principale; non è sufficiente la sola iscrizione anagrafica senza presenza effettiva. • L'ordinanza n. 8236/2026 applica coerentemente questa evoluzione, precisando che **tali requisiti non sono scalfiti dalla locazione parziale di una porzione del bene**.
Ipotesi speciali e loro distinzione dal regime ordinario	• La chiave del ragionamento della Cassazione sta nell'interpretazione sistematica dell'art. 13, c. 2, D.L. 06.12.2011 n. 201. **La norma contiene tre previsioni derogatorie nelle quali l'esenzione è concessa in assenza dei requisiti ordinari, e per le quali la locazione è espressamente condizione ostativa.** • **Prima ipotesi - Anziani e disabili ricoverati in modo permanente**. • Il Comune può deliberare di considerare l'immobile come abitazione principale, ma a condizione che non risulti locato. Il possessore non vive nell'immobile (è ricoverato altrove): la legge introduce una fictio iuris e, per evitare abusi, richiede che l'immobile non sia locato. • **Seconda ipotesi - Forze armate, polizia, vigili del fuoco, carriera prefettizia.** • Questi soggetti, per via dell'ontologica mobilità professionale, ottengono l'esenzione anche senza residenza e dimora abituali, ma l'immobile non deve essere concesso in locazione. • **Terza ipotesi - Cittadini italiani iscritti all'AIRE già pensionati nei Paesi di residenza.** • Dal 2015, un unico immobile di loro proprietà o usufrutto è assimilato all'abitazione principale, a condizione che non risulti locato o dato in comodato d'uso. In tutti e tre i casi il meccanismo è identico: la legge deroga alla regola generale e, proprio perchè lo fa, **aggiunge il limite della non locazione**. Questo limite, previsto solo per le ipotesi speciali, non può essere trasferito al regime ordinario per via interpretativa. Se il legislatore avesse voluto richiederlo anche in via generale, lo avrebbe scritto espressamente.
Principio di diritto e conseguenze pratiche	• La Cassazione ha enunciato il seguente principio: **"In tema di IMU, al di fuori delle ipotesi speciali in cui è la legge ad escludere il beneficio dell'esenzione per l'abitazione principale ove l'unità immobiliare sia locata a terzi, la norma generale di cui all'art. 13, comma 2, del D.L. 06.12.2011 n. 201 va interpretata nel senso che la locazione parziale dell'abitazione non impedisce la fruizione dell'esenzione, qualora il possessore mantenga la propria residenza e dimora abituale nell'immobile".** • Le ricadute pratiche sono le seguenti: **.. per il contribuente**: • chi affitta una stanza, un piano o una porzione del proprio immobile mantenendo residenza e dimora non perde l'esenzione IMU sull'intero bene; • non è necessario frazionare catastalmente l'immobile; • è opportuno conservare documentazione attestante la dimora effettiva (utenze intestate, frequentazione stabile) e il contratto di locazione parziale, dal quale risulti che solo una porzione è locata. **.. per i Comuni**: • non è legittimo emettere avvisi di accertamento fondati esclusivamente sulla presenza di locazione parziale; • per contestare l'esenzione occorre dimostrare l'assenza dei requisiti di residenza o dimora; • gli avvisi già emessi su questa sola base sono presumibilmente illegittimi.
Fondamento costituzionale e ratio dell'agevolazione	• L'esenzione IMU per abitazione principale è espressione diretta dell'art. 47, c. 2, Cost., che impone alla Repubblica di favorire "l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione". • La Corte Costituzionale, nelle sentenze n. 209/2022 e n. 112/2025, ha chiarito che il termine "abitazione" non indica qualsiasi immobile di proprietà, ma specificamente quello nel quale si abiti effettivamente. • Ne derivano due conseguenze simmetriche: **..** l'esenzione va riconosciuta a chi possiede l'immobile e lo abita come dimora abituale; **..** l'esenzione va negata a chi, pur possedendo l'immobile, non vi dimori (salvo le ipotesi speciali). • **La presenza di locazione parziale non altera questo equilibrio: il possessore continua ad abitare la propria casa, che rimane il centro della sua vita quotidiana. La locazione di una porzione non trasforma l'immobile in un investimento: è ancora, e principalmente, la sua abitazione**. • L'equilibrio costituzionale è quindi garantito dai requisiti di residenza e dimora, non dalla verifica dell'assenza di locazione parziale.

Centro Studi Castelli S.r.l. Aggiornato al 29.04.2026
Riproduzione vietata