

## IMMOBILIARE

di VIRGILIANA CONSULTING

### Abitazione principale ai fini Imu e prima casa ai fini registro

*La Suprema Corte di Cassazione torna a esprimersi sulle differenze tra il concetto di abitazione principale ai fini Imu e quello di prima casa ai fini delle imposte di trasferimento, in relazione alle agevolazioni riconosciute.*

**L'ordinanza della Cassazione n. 5236/2026** è tornata a chiarire la distinzione tra l'esenzione Imu prevista per l'abitazione principale e le agevolazioni riconosciute per l'acquisto della cosiddetta "prima casa": oggetto del contenzioso un'abitazione in corso di ristrutturazione, che non era in condizioni di fruibilità in quanto priva di servizi essenziali, serramenti o pavimenti, il che aveva impedito al proprietario di trasferirvi la propria residenza.

Sul tema, ricordano i Giudici della Suprema Corte che, *"In buona sostanza, dopo la sentenza della Corte Costituzionale n. 209/2022, ai fini Imu "si intende per effettiva abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente"*.

Il legislatore ha pertanto inteso **collegare i benefici dell'abitazione principale e delle sue pertinenze al possessore** e, in secondo luogo, ha voluto **unificare il concetto di residenza anagrafica e di dimora abituale**, individuando come abitazione principale solo l'immobile in cui le condizioni previste dalla norma sussistono contemporaneamente.

Diversamente da quanto accade per le imposte di trasferimento in caso di acquisto di un immobile, **l'esenzione Imu non riguarda la "prima casa"** in quanto tale, ma **esclusivamente l'immobile nel quale il contribuente vive stabilmente**: di conseguenza, il trasferimento della residenza e l'effettivo utilizzo come dimora abituale devono avvenire subito. In assenza di ciò, l'Imu è dovuta per i mesi in cui non sia stato avviato il procedimento di cambio di residenza: questa situazione si verifica spesso quando l'immobile acquistato necessita di interventi di ristrutturazione.

La Suprema Corte di Cassazione evidenzia inoltre che, nel caso di specie, il contribuente non potrebbe comunque beneficiare della **riduzione del 50% dell'imposta prevista per gli immobili inagibili**. Questo concetto, sottolineano i Giudici, non può essere condiviso poiché, come ben noto, la normativa di riferimento prevede che, durante i lavori di ristrutturazione, la base imponibile sia assimilata a un'area edificabile ai sensi dell'art. 1, c. 746 L. 160/2019.

In merito alla differenza tra Imu e agevolazioni "prima casa", la Suprema Corte sottolinea che **l'Imu ha natura patrimoniale e prescinde dalla capacità dell'immobile di generare reddito, mentre l'imposta di registro è un'imposta collegata all'atto giuridico**.

Si evince nell'ordinanza in commento che *"il differente trattamento previsto per gli immobili da considerare "prima casa" o "abitazione principale" trova giustificazione nel differente presupposto e nella diversa funzione dei tributi, in quanto l'imposta di registro "prima casa" incentiva l'accesso alla proprietà dell'abitazione, mentre l'esenzione Imu mira, come si è detto, a non tassare con imposta patrimoniale l'immobile in cui si vive stabilmente, il che dunque esclude la prospettata violazione dei principi di uguaglianza e capacità contributiva, dovendo ritenersi ragionevole che il legislatore delinea in modo autonomo le condizioni dei benefici per tributi diversi, finché non si creano irragionevoli discriminazioni all'interno di ciascun tributo"*.

In definitiva, secondo la Suprema Corte di Cassazione, il ricorso non può trovare accoglimento per la mancanza dei presupposti sopra citati per ottenere l'agevolazione per abitazione principale prevista per legge.

Giovanni Chittolina e Paolo Salzano