

Abitazione principale: regole IMU, IRPEF e differenze con la prima casa

SINTESI OPERATIVA

Abitazione principale e prima casa producono effetti fiscali diversi: per l'IMU l'esenzione richiede che il possessore abbia nell'immobile sia residenza anagrafica sia dimora abituale, mentre le categorie A/1, A/8 e A/9 restano imponibili con aliquota ridotta e detrazione di 200 euro. I coniugi possono fruire dell'esenzione su abitazioni diverse se provano l'effettiva dimora. Per l'IRPEF conta invece la dimora abituale del contribuente o dei familiari, con deduzione della rendita catastale; pertinenze, successioni, ricovero e AIRE hanno regole specifiche.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Abitazione principale e prima casa non sono la stessa cosa: la prima riguarda le agevolazioni sull'acquisto, la seconda l'uso effettivo dell'immobile, e le regole cambiano tra IRPEF e IMU. Ai fini IMU l'esenzione richiede che il possessore abbia, nello stesso immobile, sia la residenza anagrafica sia la dimora abituale: le categorie catastali A/1, A/8 e A/9 restano invece imponibili, sebbene con aliquota ridotta e una detrazione fissa di 200 euro. Dopo la sentenza 209/2022 della Corte Costituzionale, e più di recente dopo la sentenza 112/2025 sulla vecchia ICI, due coniugi possono ottenere ciascuno l'esenzione su un immobile diverso, purché dimostrino di viverci realmente. Sul fronte IRPEF il criterio resta invece legato alla dimora abituale del contribuente o dei suoi familiari, con una deduzione che neutralizza la rendita catastale quando questa concorre al reddito complessivo. Il quadro si completa con le regole su pertinenze, comproprietà, successione, ricovero permanente e residenza all'estero, ciascuna con le proprie condizioni di dettaglio, comprese le novità 2026 per i cittadini iscritti all'AIRE.

ABITAZIONE PRINCIPALE E PRIMA CASA NON SONO SINONIMI

Nel linguaggio quotidiano le due espressioni sembrano equivalenti. Nel diritto tributario indicano istituti distinti, con presupposti e conseguenze diverse.

La **prima casa** riguarda le agevolazioni applicate all'acquisto. Non impone, come regola generale, che l'acquirente viva nell'immobile. Conta soprattutto la residenza nel Comune, anche da trasferire entro 18 mesi.

L'**abitazione principale** descrive invece l'uso effettivo dell'immobile. Il significato cambia tra IRPEF e IMU, e proprio qui nascono molti errori.

ISTITUTO	REQUISITO CENTRALE	EFFETTO FISCALE
Agevolazione prima casa	Condizioni previste per l'acquisto, compresa la residenza nel Comune	Imposta di registro o IVA in misura agevolata
Abitazione principale IRPEF	Dimora abituale del contribuente o dei familiari	Deduzione della rendita che concorre al reddito complessivo
Abitazione principale IMU	Residenza anagrafica e dimora abituale del possessore nello stesso immobile	Esclusione dall'IMU, salvo A/1, A/8 e A/9

Il punto pratico

Un immobile acquistato con i benefici prima casa può essere locato. Non diventa per questo abitazione principale ai fini IMU, come confermato di recente anche dalla Cassazione con l'ordinanza n. 5236/2026, che ribadisce come l'esenzione IMU dipenda esclusivamente dalla residenza anagrafica e dalla dimora abituale effettive, indipendentemente dall'aver usufruito delle agevolazioni prima casa.

LA DISCIPLINA IRPEF DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

L'art. 10, comma 3-bis, del TUIR consente una deduzione pari al reddito dell'abitazione principale e delle sue pertinenze. La deduzione non può superare tale reddito.

Il beneficio segue il periodo di utilizzo e la quota di possesso. Può quindi spettare per una parte dell'anno o per una sola percentuale dell'immobile.

Ai fini IRPEF è abitazione principale quella nella quale dimora abitualmente il contribuente. Può rilevare anche la dimora dei suoi familiari.

Rientrano tra i familiari il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. La residenza anagrafica non è decisiva.

La dimora effettiva può essere provata anche con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Restano possibili controlli sui fatti dichiarati.

PUNTO CHIAVE

Un solo immobile, di regola.

Se il contribuente vive in una casa e un familiare usa un'altra abitazione posseduta dal medesimo contribuente, la deduzione spetta normalmente sulla casa del titolare.

Il meccanismo IRPEF va letto insieme all'IMU. L'abitazione ordinaria esente da IMU può concorrere al reddito, ma la deduzione ne neutralizza l'effetto.

Le abitazioni A/1, A/8 e A/9 sono soggette a IMU. Opera quindi il principio di sostituzione dell'IRPEF sui redditi fondiari degli immobili non locati.

Un'altra regola riguarda gli immobili non locati nello stesso Comune dell'abitazione principale. In quel caso si applicano l'IMU e il 50% dell'IRPEF fondiaria.

QUANDO L'IMU NON SI PAGA

Dal 2020 il possesso dell'abitazione principale non costituisce presupposto IMU. La regola non vale per le categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

L'art. 1, comma 741, lettera b), della legge 160/2019 richiede una sola unità immobiliare. Il possessore deve risiedervi anagraficamente e dimorarvi abitualmente.

I due requisiti devono esistere insieme. La sola residenza formale non basta. Nemmeno la sola presenza quotidiana sostituisce l'iscrizione anagrafica.

RESIDENZA E DIMORA DEVONO COINCIDERE

La residenza anagrafica è un dato formale. Risulta dai registri comunali. La dimora abituale è invece una situazione concreta, legata alla vita quotidiana.

La Corte costituzionale non ha eliminato il doppio requisito. Ha eliminato il riferimento al nucleo familiare, che penalizzava coniugi e uniti civilmente.

La Cassazione ha confermato che residenza e dimora devono riferirsi allo stesso immobile. Non è possibile distribuire i due requisiti tra case diverse.

PUNTO CHIAVE

Esempio

Marta risiede anagraficamente a Bologna, ma vive stabilmente nell'appartamento posseduto a Modena. L'immobile di Modena non è esente finché non trasferisce anche la residenza.

CONIUGI IN IMMOBILI DIVERSI DOPO LA CONSULTA

La sentenza 209/2022 della Corte costituzionale ha cambiato il quadro. Non conta più la residenza o la dimora degli altri componenti della famiglia.

Ogni possessore va valutato separatamente. Due coniugi possono quindi fruire di due esenzioni, anche nello stesso Comune.

La doppia esenzione non è automatica. Ciascun coniuge deve possedere l'immobile e deve dimostrarvi residenza anagrafica e dimora abituale.

La pronuncia non ha creato un'esenzione per le seconde case. Ha rimosso una discriminazione legata allo stato civile.

NOTA OPERATIVA & ATTENZIONE

Il rischio più frequente

Due residenze anagrafiche separate, senza due effettive dimore, non bastano. Il Comune può contestare l'abitazione solo formale.

COME IL COMUNE PUÒ VERIFICARE LA DIMORA

Il Comune può confrontare consumi elettrici, idrici e del gas. Può valutare anche la tassa rifiuti e ogni altro elemento probatorio coerente.

Nessun singolo dato decide sempre il caso. Consumi bassi possono però diventare un indizio forte, soprattutto se durano per mesi.

Il contribuente deve conservare una prova ordinata. Contratti delle utenze, fatture, corrispondenza e spese quotidiane possono ricostruire la presenza effettiva.

La residenza anagrafica conserva un peso autonomo. Una dimora provata non sana l'assenza del requisito formale.

COPROPRIETÀ: L'ESENZIONE SEGUE IL POSSESSORE

L'esenzione non si estende automaticamente a tutti i comproprietari. Ogni quota segue la posizione del relativo possessore.

Chi risiede e dimora nell'immobile non paga l'IMU sulla propria quota. L'altro comproprietario paga, salvo che possieda gli stessi requisiti.

PUNTO CHIAVE

Esempio

Paolo e Sara possiedono al 50% un appartamento. Paolo vi risiede e vi abita. Sara vive altrove. Paolo applica l'esenzione sul 50%. Sara calcola l'IMU sulla propria metà.

CONIUGE SUPERSTITE E DIRITTO DI ABITAZIONE

L'art. 540, secondo comma, del codice civile attribuisce al coniuge superstite il diritto di abitazione sulla casa familiare. Il diritto riguarda l'intero immobile.

Il coniuge diventa l'unico soggetto passivo IMU. I figli eredi restano nudi proprietari e non pagano l'imposta sulle quote ricevute.

L'esenzione spetta se il coniuge superstite mantiene residenza anagrafica e dimora abituale. La casa deve appartenere al defunto o ai due coniugi.

La Cassazione, con l'ordinanza n. 11095/2025, ha chiarito un limite preciso: il diritto di abitazione non nasce quando la casa era in comproprietà con un terzo estraneo alla coppia, come ad esempio un figlio.

PUNTO CHIAVE

Controllo preliminare

Prima di volturare l'IMU ai figli occorre verificare il diritto di abitazione. La ripartizione ereditaria, da sola, può essere fuorviante.

TRASFERIMENTO NEL CORSO DEL MESE

L'IMU si calcola per mesi. Un mese conta quando il possesso, o la condizione agevolata, dura per più della metà dei giorni.

La legge disciplina in modo espresso il possesso. Per il cambio di destinazione ad abitazione principale si usa lo stesso criterio in via interpretativa.

Se residenza e dimora iniziano nella maggior parte del mese, l'esenzione può operare da quel mese. Altrimenti parte dal mese successivo.

PUNTO CHIAVE

Esempio

Luca trasferisce residenza e dimora il 9 settembre. I requisiti durano per 22 giorni. L'esenzione può essere applicata già da settembre.

DUE APPARTAMENTI CONTIGUI NON VALGONO COME UNO

L'abitazione principale deve risultare come unica unità immobiliare. L'uso unitario di due appartamenti non supera il dato catastale.

La Cassazione ha negato l'estensione dell'esenzione alla seconda unità contigua, confermando con l'ordinanza n. 28420/2025 che si tratta di norma agevolativa di stretta interpretazione, non estensibile anche in caso di unificazione funzionale di fatto. Occorre una fusione catastale con attribuzione di un'unica rendita.

Finché la fusione non è completata, il contribuente può trattare come abitazione principale una sola unità. L'altra resta imponible.



PUNTO CHIAVE

Caso diverso

Se un appartamento appartiene alla moglie e quello contiguo al marito, ciascuno può avere la propria abitazione principale. Servono però due dimore reali.

LOCAZIONE PARZIALE E USO PROMISCOUO

Secondo i chiarimenti ministeriali, la locazione di una porzione dell'abitazione non elimina, da sola, la qualifica di abitazione principale ai fini IMU.

Il possessore deve continuare a risiedere e dimorare nella parte utilizzata. Il contratto deve descrivere con chiarezza la porzione locata.

Più incerto è l'uso promiscuo per abitazione e studio professionale. La legge non richiede una destinazione esclusivamente abitativa.

Manca però un chiarimento amministrativo specifico. La soluzione più solida richiede categoria catastale abitativa, uso residenziale reale e coerenza urbanistica.

NOTA OPERATIVA & ATTENZIONE

Area di cautela

Un immobile A/10 non diventa abitazione principale perché il proprietario vi dorme. L'uso di fatto non sostituisce la corretta classificazione catastale.

IMMOBILI INTESTATI A SOCIETÀ

Una società non può avere un'abitazione principale. Il requisito presuppone l'identità tra possessore e persona fisica che risiede e dimora nell'immobile.

L'esenzione non spetta quando la casa appartiene alla società ed è usata dall'amministratore o da un socio. Il principio vale anche per società agricole, come confermato dalla Cassazione con l'ordinanza n. 11133/2024.

Il socio è un detentore. Il soggetto passivo resta la società, che non può soddisfare i requisiti personali previsti dalla norma.

CATEGORIE CATASTALI E ABITAZIONI DI LUSO

Le abitazioni principali A/1, A/8 e A/9 restano soggette a IMU. L'aliquota base è pari allo 0,5%.

Il Comune può aumentarla di 0,1 punti o ridurla fino allo zero. Spetta una detrazione annua di 200 euro.

La detrazione segue i mesi di destinazione e i soggetti passivi. Si ripartisce tra chi usa l'immobile come abitazione principale, senza seguire le quote di proprietà.

PUNTO CHIAVE

Esempio di calcolo

Un'abitazione A/8 ha rendita catastale di 2.400 euro. Il Comune applica lo 0,55%. La base imponibile si ottiene rivalutando la rendita del 5% e moltiplicandola per il coefficiente 160 ($2.400 \times 1,05 \times 160$), pari a 403.200 euro. L'imposta lorda è 2.217,60 euro. Dopo la detrazione di 200 euro, il debito è 2.017,60 euro, da versare con gli arrotondamenti previsti.

■ PERTINENZE: UNA PER CIASCUNA CATEGORIA

Il regime dell'abitazione principale si estende a una sola pertinenza per ciascuna categoria C/2, C/6 e C/7.

La C/2 comprende cantine, soffitte e depositi. La C/6 riguarda box e posti auto. La C/7 comprende le tettoie.

Il limite vale anche quando la pertinenza è accatastata insieme all'abitazione. Un vano già incluso può quindi consumare la categoria disponibile.

Le unità eccedenti pagano l'IMU come altri immobili. Non conta che siano tutte utilizzate al servizio della casa.

PUNTO CHIAVE

Esempio

Una casa dispone di una cantina C/2, due box C/6 e una tettoia C/7. Sono agevolabili la cantina, un box e la tettoia. Il secondo box resta imponibile.

■ ASSIMILAZIONI PREVISTE DALLA LEGGE

Alcuni immobili ricevono lo stesso trattamento dell'abitazione principale anche senza il modello ordinario di residenza e dimora.

Rientrano, tra gli altri, gli alloggi delle cooperative a proprietà indivisa assegnati ai soci e gli alloggi sociali adibiti ad abitazione principale.

È assimilata anche la casa familiare assegnata al genitore affidatario dei figli con provvedimento del giudice.

Un solo immobile non locato del personale permanente delle Forze armate e di polizia beneficia dell'assimilazione. La legge include anche vigili del fuoco e carriera prefettizia.

In questi casi occorre controllare la dichiarazione IMU. L'esenzione può dipendere da informazioni che il Comune non possiede automaticamente.

■ ANZIANI E DISABILI RICOVERATI

Il Comune può assimilare all'abitazione principale la casa posseduta da anziani o disabili ricoverati in modo permanente.

L'immobile non deve essere locato. L'assimilazione deve risultare dal regolamento o dalla deliberazione comunale.

Se il soggetto possiede più abitazioni, il beneficio si applica a una sola. La scelta può richiedere la dichiarazione IMU.

Non esiste quindi un'esenzione nazionale automatica. Il controllo della delibera comunale resta decisivo.

■ RESIDENTI ALL'ESTERO E LA NUOVA DISCIPLINA 2026

L'iscrizione all'AIRE elimina la residenza anagrafica nel Comune italiano, e per questo l'immobile posseduto in Italia non è di regola abitazione principale ai fini IMU.

Fino al 2025 esisteva solo una riduzione del 50% riservata ai pensionati con pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, applicabile a una sola unità non locata né in comodato.

La Legge di Bilancio 2026 ha riscritto integralmente il regime: l'agevolazione si estende ora a tutti i cittadini iscritti all'AIRE, non più solo ai pensionati, ma si applica esclusivamente a un'unica unità immobiliare abitativa situata nel Comune di ultima residenza o di iscrizione AIRE, a condizione che tale Comune abbia una popolazione inferiore a 5.000 abitanti.fiscomania+2

La misura del beneficio è ora graduata in base alla rendita catastale: esenzione totale per rendite fino a 200 euro e riduzione del 33% per rendite fino a 500 euro, con percentuali intermedie per valori superiori.informazionefiscale+1



Il beneficio, in ogni caso, non si applica a ogni cittadino AIRE senza distinzione: vanno sempre verificati il Comune di ubicazione, la soglia demografica e l'assenza di locazione o comodato dell'immobile.

QUANDO SERVE LA DICHIARAZIONE IMU

Per l'abitazione principale ordinaria, la dichiarazione non è normalmente richiesta. Il Comune conosce la residenza anagrafica e i dati catastali.

La situazione cambia quando l'agevolazione dipende da fatti non ricavabili dalle banche dati. Assimilazioni, scelte tra più immobili e casi speciali meritano attenzione.

Va controllato il modello ministeriale, il regolamento comunale e la delibera dell'anno. Una regola nazionale può richiedere un adempimento locale.

La dichiarazione non crea un'esenzione priva dei requisiti. Serve a comunicare una situazione esistente e documentabile.

RIMBORSI DOPO LA SENTENZA 209/2022

La declaratoria di incostituzionalità opera anche sulle annualità precedenti. Può incidere sui giudizi ancora pendenti e sui versamenti non dovuti.

Il rimborso dei tributi locali va chiesto entro cinque anni dal pagamento, ai sensi dell'art. 1, comma 164, della legge 296/2006. Il termine decorre, secondo l'orientamento richiamato, dalla data del versamento.

Nel 2026 alcune rate del 2021 possono essere vicine alla scadenza. Occorre controllare ogni pagamento, senza usare una data unica.

La domanda deve ricostruire possesso, residenza e dimora abituale. La sentenza non riapre rapporti ormai definitivi e non sostituisce la prova dei requisiti.

LA VECCHIA ICI E LA SENTENZA 112/2025

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 112/2025, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 8, comma 2, del d.lgs. 504/1992, istitutivo dell'ICI, nella parte in cui subordinava l'esenzione per abitazione principale alla dimora abituale anche dei familiari del possessore. [ius.giuffre+1](#)

Da quel momento, per l'esenzione ICI – come già avvenuto per l'IMU dopo la sentenza 209/2022 – è sufficiente che il titolare del diritto reale abbia in quell'immobile residenza anagrafica e dimora abituale, anche se il coniuge vive stabilmente altrove.

La pronuncia interessa soprattutto i giudizi ancora pendenti sulle annualità ICI, mentre la sua utilità pratica è limitata dai termini di decadenza e prescrizione in larga parte già trascorsi.

CONTROLLI PRIMA DI APPLICARE L'ESENZIONE

La verifica corretta non parte dalla parola prima casa. Parte dal soggetto passivo, dal Catasto e dall'uso effettivo dell'immobile.

1. Individuare chi possiede l'immobile o il diritto reale
2. Controllare categoria catastale e numero delle unità
3. Verificare la residenza anagrafica del possessore
4. Raccogliere elementi sulla dimora abituale
5. Separare le quote dei comproprietari
6. Classificare le pertinenze C/2, C/6 e C/7
7. Consultare aliquote, regolamento e assimilazioni comunali



8. Valutare l'obbligo di dichiarazione IMU

Il controllo va ripetuto quando cambiano residenza, proprietà, uso, ricovero o situazione familiare. Un'esenzione valida a gennaio può cessare durante l'anno.



STUDIO PIZZANO **STUDIO SABATINO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)

Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (15/07/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Vent

STUDIO PIZZANO