

IMU locazione parziale: l'esenzione prima casa resta salva

SINTESI OPERATIVA

Affittare una stanza o una porzione dell'abitazione non fa perdere l'esenzione IMU per abitazione principale, se il possessore mantiene nell'immobile sia la residenza anagrafica sia la dimora abituale. La locazione parziale non basta a fondare un avviso: il beneficio dipende dalla situazione del possessore e dalla categoria catastale, con esclusione degli immobili di lusso. Il principio, coerente con la ridefinizione della Corte costituzionale nel 2022, offre una base difensiva contro le pretese comunali fondate soltanto sull'affitto di una parte della casa.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Con l'ordinanza n. 8236 del 2 aprile 2026, la Corte di Cassazione ha chiarito definitivamente che affittare una stanza o una porzione della propria abitazione non comporta la perdita dell'esenzione IMU per abitazione principale. Il beneficio dipende esclusivamente dalla residenza anagrafica e dalla dimora abituale del possessore nell'immobile: se entrambi i requisiti sono soddisfatti, la locazione parziale non li intacca. Questo principio si inserisce in un percorso avviato dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 209 del 2022, che ha ridefinito la nozione di abitazione principale incentrandola sul singolo possessore e non più sul nucleo familiare. La pronuncia della Cassazione è destinata a orientare i giudici di merito e la prassi applicativa dei Comuni, offrendo ai contribuenti una solida base per difendersi dagli avvisi di accertamento fondati sul solo fatto della locazione parziale.

LA VICENDA ALL'ORIGINE DEL CONTENZIOSO

Affittare una stanza o una porzione del proprio appartamento non basta per perdere l'esenzione IMU sull'abitazione principale. Lo stabilisce la Cassazione con l'ordinanza n. 8236 del 2 aprile 2026: il beneficio fiscale dipende dalla residenza anagrafica e dalla dimora abituale del possessore, non dalla destinazione d'uso di ogni singolo ambiente.

Capita più spesso di quanto si pensi: si ha una casa di proprietà, ci si vive stabilmente, ma si affitta una stanza a uno studente o a un lavoratore fuori sede. E magari si riceve un avviso di accertamento IMU dal Comune, convinto che quella locazione – anche se parziale, anche se limitata a pochi metri quadri – tolga all'immobile la qualifica di abitazione principale. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 8236 depositata il 2 aprile 2026 dalla sezione tributaria, chiude definitivamente questa disputa: l'affitto parziale non fa perdere il diritto all'esenzione. Né automaticamente, né per effetto di qualche principio implicito. Semplicemente, la legge non lo prevede.

La vicenda che ha dato origine alla pronuncia è concreta e, per certi versi, emblematica di un contenzioso diffuso sul territorio nazionale. Un Comune aveva notificato a una contribuente degli avvisi di accertamento IMU per le annualità 2017 e 2018 – anni in cui la disciplina era regolata dall'art. 13 del d.l. n. 201/2011 (norma oggi superata dalla riforma contenuta nell'art. 1, commi 738-783, della L. n. 160/2019, vigente dal 1° gennaio 2020). La ragione dell'accertamento? L'immobile risultava parzialmente locato a terzi e, secondo l'ente locale, questa circostanza era sufficiente a escludere la qualificazione dell'abitazione come "principale" ai fini dell'imposta municipale.

Il primo grado aveva dato ragione al Comune. In appello, la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Toscana ha ribaltato la decisione, ritenendo che l'esenzione spettasse comunque. Il Comune ha allora portato la questione davanti agli Ermellini, sostenendo – tra l'altro – che il giudice d'appello avesse erroneamente attribuito valore normativo a una FAQ del Ministero dell'Economia e delle Finanze (il MEF ha pubblicato chiarimenti in materia sia nel 2014 sia nel 2016, entrambi nel medesimo senso favorevole al contribuente). La Cassazione ha confermato la decisione a favore della contribuente, respingendo entrambi i motivi di ricorso.

LA NOZIONE DI ABITAZIONE PRINCIPALE DOPO LA CONSULTA

Per capire il ragionamento dei giudici, occorre fare un passo indietro. La nozione di abitazione principale ai fini IMU ha subito una trasformazione profonda a partire dalla sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022 della Corte Costituzionale. Prima di quella pronuncia, per fruire dell'esenzione non bastava che il possessore risiedesse e dimorasse abitualmente nell'immobile: occorreva che lo facessero anche i componenti del suo nucleo familiare. Un requisito che la Consulta ha dichiarato incostituzionale, in contrasto con gli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione.

Secondo la Corte Costituzionale, pretendere la coabitazione del nucleo familiare determinava un trattamento deteriore per le coppie sposate o unite civilmente rispetto alle persone singole o ai conviventi di fatto. Da quel momento, la definizione vigente punta sul singolo possessore: per abitazione principale si intende l'immobile iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente. Nient'altro. Il Decreto legislativo n. 209/2022 – provvedimento distinto dalla sentenza costituzionale di pari numero, ma che ne porta avanti le indicazioni – ha poi recepito in sede legislativa il dictum della Consulta, modificando l'art. 1, comma 741, della L. 160/2019.

La medesima linea è seguita dalla sentenza n. 112 del 2025 della Corte Costituzionale, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'analoga previsione contenuta nell'art. 8, comma 2, del d.lgs. n. 504/1992, relativo all'ICI. Va precisato, però, che l'ICI è abrogata dal 2012: la rilevanza pratica di questa pronuncia riguarda esclusivamente i contenziosi ancora pendenti relativi a periodi d'imposta anteriori a quell'anno.

IL RAGIONAMENTO DELLA CASSAZIONE

Il cuore dell'ordinanza n. 8236/2026 sta in un ragionamento di sistema, semplice nella sua logica ma di notevole peso sistematico. La Corte osserva che la norma generale sull'esenzione IMU – che per le annualità 2017-2018 era l'art. 13 del d.l. n. 201/2011, e che oggi si identifica con l'art. 1, comma 741, della L. n. 160/2019 – non contiene alcuna previsione che escluda il beneficio in presenza di locazione parziale. I requisiti sono due, e solo due: la residenza anagrafica e la dimora abituale del possessore nell'immobile.

Esiste però, nella stessa normativa IMU, una serie di ipotesi speciali in cui il legislatore ha assimilato determinati immobili all'abitazione principale, negando però l'esenzione quando l'immobile sia concesso in locazione. Succede, ad esempio, per gli anziani ricoverati in istituti di cura, per il personale delle Forze armate, per i cittadini AIRE pensionati all'estero che possiedono un'unica casa in Italia. In questi casi la legge lo dice espressamente. Ne consegue, secondo la Cassazione, che l'esclusione dell'esenzione per locazione è una scelta eccezionale del legislatore, non un principio generale. Dove il legislatore non ha detto nulla – come nella regola ordinaria – il silenzio va interpretato nel senso favorevole al contribuente.

IL RUOLO DELLA RESIDENZA ANAGRAFICA E DELLA DIMORA ABITUALE

La Cassazione, con l'ordinanza n. 19684/2024, aveva già precisato che la residenza anagrafica è “decisiva” per l'esenzione IMU prima casa. Non è sufficiente, però, limitarsi all'iscrizione nei registri del Comune: occorre che a quella residenza corrisponda una dimora abituale effettiva. I due requisiti devono coesistere. Non basta dichiarare la residenza in un immobile se poi si vive altrove – e, per converso, non basta viverci di fatto senza mai risultarvi anagraficamente iscritti.

La Cassazione ha precisato, nell'ordinanza n. 8236/2026, che resta fermo il potere del Comune di verificare in concreto la reale sussistenza della dimora abituale, così da evitare usi elusivi del beneficio. Il principio favorevole al contribuente, quindi, non è un salvacondotto: chi affitta parzialmente ma non dimora davvero nell'immobile non può invocare l'esenzione.

CASI PRATICI A CONFRONTO

Si consideri il caso di chi affitta una singola stanza del proprio appartamento a un inquilino, magari uno studente universitario, e continua a occupare il resto dell'unità immobiliare come centro della propria vita. Residenza anagrafica in quel-



l'indirizzo, dimora abituale confermata dall'uso quotidiano degli spazi comuni: i requisiti ci sono entrambi, la locazione parziale non li intacca, l'esenzione IMU è salva. Questa, nella prassi, è la situazione più frequente.

Diverso il caso in cui il contribuente trasferisca la propria residenza altrove o smetta di dimorare abitualmente nell'immobile: in quel caso l'esenzione decade, indipendentemente dalla locazione. Il punto, insomma, è la concreta permanenza del possessore nell'abitazione, non il fatto che qualcun altro vi abiti a pagamento per una porzione di essa.

SITUAZIONE	ESENZION E IMU	NOTE
Proprietario residente e dimorante, nessuna locazione	Sì	Caso ordinario
Proprietario residente e dimorante, locazione parziale (una stanza)	Sì	Confermato da Cass. ord. n. 8236/2026
Proprietario residente, ma non dimorante (es. lavora altrove)	No	Manca la dimora abituale effettiva
Proprietario dimorante ma non residente anagraficamente	No	Manca la residenza anagrafica
Immobile interamente locato a terzi	No	Nessun requisito soddisfatto
Coniugi con residenze separate in immobili situati in Comuni diversi	Sì (entrambi)	Post Corte Cost. n. 209/2022 e D.Lgs. 209/2022 – ciascuno sulla propria abitazione principale
Coniugi con residenze separate in immobili situati nello stesso Comune	Solo uno	Art. 1, co. 741, L. 160/2019: una sola esenzione per il nucleo familiare nello stesso Comune
Immobili cat. A/1, A/8, A/9 (lusso, ville, castelli)	No	Esclusi per legge anche se adibiti ad abitazione principale (art. 1, co. 741, L. 160/2019)

LE CATEGORIE CATASTALI ESCLUSE DALL'ESENZIONE

Non tutti gli immobili adibiti ad abitazione principale accedono all'esenzione IMU. La legge esclude espressamente le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1 (abitazioni di tipo signorile), A/8 (ville) e A/9 (castelli e palazzi di pregio storico e artistico): lo prevede l'art. 1, comma 741, della L. n. 160/2019. Per questi immobili, per quanto il proprietario vi risieda e vi dimori abitualmente, il beneficio non scatta.

Occorre poi tenere presente che le pertinenze – fino a un massimo di una per ciascuna delle categorie C/2, C/6 e C/7 – beneficiano dello stesso regime agevolato dell'abitazione principale, a condizione che siano effettivamente al servizio di quest'ultima. Una cantina (C/2), un box auto (C/6) o una tettoia (C/7) abbinati all'appartamento del proprietario che vi risiede: anche per loro l'IMU non è dovuta, purché non si superi il limite di una pertinenza per categoria.

LA CLASSIFICAZIONE CATASTALE COME REQUISITO IMPRESCINDIBILE

Le risultanze catastali sono decisive non solo per ottenere le agevolazioni fiscali ma anche per attestare la titolarità dell'immobile. Il catasto è probante per accertare il soggetto titolare dell'imposta municipale propria. Per questo, quando un immobile risulta iscritto come "ufficio-studio" (categoria A/10) ma viene utilizzato di fatto come abitazione, l'esenzione non spetta automaticamente: è onere del contribuente impugnare l'atto di classamento e dimostrare la difformità tra la classificazione catastale e l'uso effettivo.

La presunzione legata al dato catastale è iuris tantum: può essere superata, ma spetta all'interessato fornire la prova contraria. In pratica, chi abita in un immobile classificato come non residenziale e vuole fruire dell'esenzione deve prima ottenere la variazione catastale, oppure dimostrare in giudizio che la classificazione è errata.



LA DOPPIA ESENZIONE PER CONIUGI CON RESIDENZE SEPARATE

Uno degli effetti più rilevanti della sentenza costituzionale n. 209/2022 riguarda le coppie sposate e le unioni civili. Prima di quella pronuncia, i coniugi che per ragioni di lavoro o personali stabilivano la residenza in due immobili diversi potevano ottenere al massimo una sola esenzione, da scegliere tra le due abitazioni. La Corte Costituzionale ha dichiarato incostituzionale questa limitazione, ritenendola discriminatoria rispetto ai conviventi di fatto, ai quali il doppio beneficio era invece riconosciuto.

È però fondamentale tenere distinti due scenari. Se i due immobili si trovano in **Comuni diversi**, ciascun coniuge – o partner in unione civile – che vi fissi residenza e dimora effettiva ha diritto alla propria esenzione IMU sulla propria abitazione principale, indipendentemente dall'altro. Se invece i due immobili si trovano nello **stesso Comune**, l'art. 1, comma 741, della L. n. 160/2019 – nella formulazione vigente dopo il D.Lgs. 209/2022 – prevede espressamente che le agevolazioni si applichino a un solo immobile per il nucleo familiare: la scelta è rimessa ai contribuenti, ma l'esenzione non può essere fruita su entrambi gli immobili.

L'onere di dimostrare la sussistenza dei requisiti, in caso di contestazione, ricade sempre sul contribuente. La Cassazione ha più volte ribadito che i Comuni restano liberi di verificare l'effettività della dimora abituale attraverso gli ordinari strumenti di accertamento.

COSA FARE IN CASO DI AVVISO DI ACCERTAMENTO

Alla luce della pronuncia n. 8236/2026, il contribuente che riceve un avviso di accertamento IMU fondato sulla locazione parziale dell'abitazione principale ha basi solide per difendersi. Il principio fissato dalla Cassazione è chiaro e, essendo una pronuncia di legittimità, è destinato a orientare sia i giudici di merito sia la prassi applicativa dei Comuni.

Conviene però arrivare preparati. È opportuno conservare la documentazione che attesti la concretezza della residenza:

- ◆ Certificato di residenza anagrafica aggiornato
- ◆ Attestazioni di utenze (luce, gas, acqua) intestate all'immobile e relative all'indirizzo
- ◆ Contratto di locazione della porzione affittata, con chiara distinzione tra gli spazi occupati dal proprietario e quelli ceduti all'inquilino
- ◆ Eventuali testimonianze che confermino la permanenza abituale del proprietario nell'immobile

In caso di contestazione fondata su elementi diversi dalla mera locazione parziale – ad esempio un'assenza prolungata dall'immobile o una residenza anagrafica non corrispondente alla dimora effettiva – la situazione cambia e va valutata caso per caso con il supporto di un professionista.



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

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 (29/04/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



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

STUDIO PIZZANO 4