



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

IMU E LOCAZIONE PARZIALE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE: ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI E PRASSI AMMINISTRATIVA

Pubblicato il 16 Giugno 2025 di Sabatino Pizzano



Con l'approssimarsi della scadenza del 16 giugno per il versamento della prima rata IMU 2025, si ripropone con particolare urgenza la questione del trattamento fiscale dell'**abitazione principale parzialmente locata**. La casistica, tutt'altro che rara nella prassi, presenta profili di complessità che meritano un'analisi approfondita alla luce degli orientamenti consolidati e delle più recenti evoluzioni normative.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/IMU-e-locazione-parziale-dellabitazione-principale.ogg>

Quadro normativo di riferimento e definizione di abitazione principale

L'articolo 1, comma 740, della legge n. 160/2019 stabilisce il principio generale secondo cui il possesso dell'abitazione principale non costituisce presupposto dell'imposta municipale propria, fatta salva l'eccezione per le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Il successivo comma 2 fornisce la definizione di abitazione principale, identificandola nell'unità immobiliare in cui il possessore dimora abitualmente e abbia stabilito la propria residenza anagrafica. La formulazione normativa evidenzia come non sia sufficiente il mero dato anagrafico, richiedendo invece che il possessore vi abbia effettivamente stabilito il centro dei propri affetti e delle consuetudini di vita.

La locazione parziale: orientamenti della prassi amministrativa

Nel panorama interpretativo di riferimento, assume particolare rilievo la FAQ n. 12 del 20 gennaio 2014, con cui l'allora Ministero dell'Economia e delle Finanze ha fornito chiarimenti specifici sulla fattispecie in esame. Il documento - nato dall'esigenza di rispondere al quesito di un proprietario che concedeva alcune stanze della propria abitazione principale in locazione a studenti universitari - ha stabilito il principio secondo cui **"anche se parzialmente locata, l'abitazione principale non perde tale destinazione"** e, pertanto, continua a beneficiare dell'esenzione dall'IMU.

Questo orientamento è stato successivamente confermato dalle FAQ del Ministero dell'Economia e Finanze del 2016, che hanno specificato come la locazione di alcune stanze dell'abitazione principale non comporti la perdita della destinazione originaria, mantenendo il diritto all'esenzione IMU prevista dall'art. 1, comma 707, della legge n. 147/2013.

Consolidamento giurisprudenziale

La giurisprudenza di merito ha sostanzialmente avallato l'interpretazione amministrativa, fornendo ulteriori elementi di chiarimento. La Commissione Tributaria Regionale per l'Abruzzo, con sentenza 25 gennaio 2022, n. 8/07/22, ha sancito che in caso di locazione parziale dell'abitazione principale **continuano ad essere riconosciute tutte le agevolazioni IRPEF**, compresa la detrazione per interessi passivi su mutui, e non è dovuta l'IMU, a condizione che sia mantenuto, seppur parzialmente, il possesso del bene.

La decisione evidenzia come la percezione di un contributo spese mensile, in assenza di prove contrarie, non faccia venir meno le ragioni del beneficio fiscale. Tale orientamento trova conferma nella giurisprudenza di legittimità: la Suprema Corte di Cassazione,

con ordinanza Sez. 5, n. 19989 del 27 luglio 2018, ha statuito che non impedisce la richiesta di agevolazioni la circostanza che l'immobile sia concesso in locazione con regolare contratto a terzi.

Sviluppi giurisprudenziali recenti e casistica applicativa

Il consolidamento dell'orientamento favorevole alla conservazione delle agevolazioni trova riscontro in pronunce più recenti. La Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Lazio, con sentenza 7 marzo 2025, n. 1524, ha respinto le argomentazioni di un comune che contestava l'esenzione IMU per un immobile utilizzato contestualmente come abitazione principale e per attività di estetista.

Analogamente, la Corte di Giustizia Tributaria di II grado dell'Emilia Romagna, con sentenza 9 gennaio 2024, n. 7, ha confermato il diritto alle agevolazioni nel caso di locazione di alcune stanze a studenti universitari, ribadendo il principio secondo cui **l'uso prevalente deve rimanere quello di abitazione principale**.

Estensione del principio: il caso del bed & breakfast

Un'interessante applicazione del principio si rinviene nella casistica del bed & breakfast gestito dal proprietario dell'abitazione principale. La sentenza n. 8/2022 della CTR per l'Abruzzo ha chiarito che l'agevolazione IMU può essere usufruita anche quando il proprietario, pur risiedendo e dimorando abitualmente nell'immobile, lo utilizzi per attività ricettiva non imprenditoriale, in quanto assimilabile all'abitazione principale parzialmente locata.

La decisione ha precisato che "al fine di non perdere le agevolazioni prima casa, occorre mantenere, seppur parzialmente, il possesso del bene", richiamando l'orientamento dell'Agenzia delle Entrate (circolare n. 1 del 1994) secondo cui la locazione dell'immobile acquistato con agevolazioni non comporta decadenza, in quanto non si ha perdita del possesso.

Locazioni brevi e Codice Identificativo Nazionale

L'introduzione del **Codice Identificativo Nazionale (CIN)**, obbligatorio per le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione brevi o per finalità turistiche (art. 13-ter, comma 1, D.L. n. 145/2023), introduce elementi di potenziale criticità nell'applicazione dei principi consolidati.

Si pone infatti il problema se l'abitazione principale, ancorché parzialmente locata, possa perdere il diritto all'esenzione per il solo fatto di possedere il CIN, configurandosi come destinata stabilmente alla locazione. La questione, che non ha ancora trovato adeguati chiarimenti da parte dell'amministrazione finanziaria, potrebbe richiedere specifici interventi interpretativi per evitare incertezze applicative.

Meccanismo dell'effetto sostitutivo IMU/IRPEF

Nel caso di abitazione principale parzialmente locata non esente da IMU, assume rilevanza l'applicazione dell'**effetto sostitutivo IMU/IRPEF**, disciplinato dalla circolare del Ministero dell'Economia e delle Finanze 18 maggio 2012, n. 3/DF.

Il meccanismo prevede l'applicazione della sola IMU quando l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% risulti maggiore del canone annuo di locazione (considerato al netto della riduzione forfetaria o nell'intero ammontare in caso di cedolare secca). Diversamente, sono dovute sia l'IMU che l'IRPEF quando il canone di locazione supera la rendita catastale rivalutata.

Parametri di calcolo per il confronto

Il confronto deve essere effettuato considerando:

- **Quota rendita:** rendita catastale \times 1,05 \times giorni di possesso \times percentuale di possesso;
- **Quota canone:** canone di locazione \times 95% (100% se cedolare secca) \times percentuale di possesso,

Nel caso di locazione limitata a parte d'anno, il confronto va circoscritto al periodo effettivo di locazione dell'immobile.

Implicazioni operative e considerazioni finali

La consolidata prassi amministrativa e giurisprudenziale conferma che la **locazione parziale dell'abitazione principale non comporta automaticamente la perdita dell'esenzione IMU**, purché sia mantenuto l'uso prevalente abitativo e il proprietario continui a risiedere stabilmente nell'immobile.

Tuttavia, permangono zone di incertezza, particolarmente in relazione agli immobili dotati di CIN e alle modalità di applicazione dell'effetto sostitutivo IMU/IRPEF. In caso di controllo, resta comunque a carico del contribuente l'onere di dimostrare che l'immobile costituisce effettivamente la propria dimora abituale e che l'eventuale locazione mantiene carattere accessorio rispetto all'uso principale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA