



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Quanto è l'Imu sulla prima casa?

Autore: Redazione | 17/09/2020



L'abitazione principale ha sempre ricevuto, nel nostro ordinamento, un trattamento fiscale di favore.

Stai per comprare una nuova casa per utilizzarla come abitazione principale. Prima dell'acquisto vuoi sapere a quali costi andrai incontro. Ti chiedi se dovrai pagare la tassa sulla casa oppure no.

Negli ultimi anni, la normativa in materia di tassazione degli immobili è cambiata diverse volte. Le continue modifiche normative al regime fiscale della proprietà rendono il quadro legislativo poco chiaro ed incerto. È, dunque, del tutto legittimo che chi sta per acquistare una casa si chieda: **quanto è l'Imu sulla prima casa?**

Come vedremo, in realtà, l'imposta municipale unica, nella gran parte dei casi, non deve essere pagata da parte chi possiede solo la prima casa. Tuttavia, a seconda delle caratteristiche dell'immobile, anche chi ha una sola abitazione principale potrebbe essere chiamato a pagare l'Imu. Andiamo per ordine.

Cos'è l'Imu?

L'**Imu**, acronimo che sta per **Imposta Municipale Unica**, è una tassa sulla proprietà immobiliare che ha preso il posto della vecchia Ici.

Oltre a rimpiazzare l'**Ici**, l'Imu ha anche accorpato su di sé l'Irpef e le addizionali regionali e comunali, che devono essere calcolate sui **redditi fondiari** (ossia sui redditi prodotti dalle proprietà immobiliari) correlati ad immobili di proprietà non affittati.

Questa imposta è stata originariamente introdotta nel 2011 dal Governo Monti **[1]**, nell'ambito del generale inasprimento della pressione fiscale disposto per fronteggiare la gravissima crisi economica dei primi anni dieci del nostro secolo.

Imu: si paga sulla prima casa?

Nella sua versione originaria, l'Imu doveva essere pagata su tutte le proprietà immobiliari e, dunque, anche sull'**abitazione principale** (la cosiddetta prima casa).

Tuttavia, la disciplina dell'Imu è stata profondamente modificata nel 2014 **[2]** dalla Legge di stabilità per il 2014 che ha, tra le altre cose, **abolito l'Imu sulla prima casa** seppure con alcune eccezioni che vedremo.

Imu: cosa si intende per prima casa?

Chiarito che, a partire dal 2014, l'Imu non si paga sulla prima casa è bene, però, chiarire **cosa significa abitazione principale** ai fini Imu.

L'attuale disciplina dell'Imposta municipale unica considera "**prima casa**" quell'immobile, adibito ad abitazione principale, che sia iscritto nelle categorie catastali dalla A/2 alla A/7 e a condizione che in tale immobile il proprietario ed il suo nucleo familiare vivano abitualmente e vi abbiano stabilito la propria **residenza anagrafica**.

Se, diversamente, i membri del nucleo familiare hanno la residenza in immobili diversi, tutti ubicati nello stesso Comune, solo uno di questi immobili (con le relative pertinenze) sarà esentato dal **pagamento dell'Imu**.

Imu: quando si paga sulla prima casa?

Come abbiamo detto, l'Imu non deve essere pagata sulla prima casa a meno che tale immobile non abbia determinate caratteristiche.

Lo Stato, infatti, vuole sostenere le famiglie che vivono in contesti abitativi standard e non quelle famiglie che, pur avendo una sola casa, vivono in realtà lussuose.

Ne consegue che l'Imu è dovuta sulla prima casa in questi casi:

1. l'abitazione principale è considerata di **lusso**, ovvero, rientra nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che si riferiscono a case signorili, ville e castelli;
2. la prima casa non è abitazione principale in quanto i membri del **nucleo familiare** hanno stabilito altrove la loro dimora.

In questi casi, l'Imu deve essere pagata ed ammonta ad un'aliquota del 5 per mille. I Comuni possono deliberare di aumentare oppure di diminuire tale aliquota di un punto percentuale, più una detrazione pari a 200 euro.

Per quanto concerne le **pertinenze della prima casa**, l'esenzione dal pagamento dell'Imu è possibile solo con riferimento ad un'unica unità. Tanto per fare un esempio, se hai una prima casa con box e cantina, puoi beneficiare dell'esenzione dall'Imu solo per l'abitazione principale e per una delle pertinenze.

Legge di bilancio 2020: esenzione Imu

Infine, si segnala che la **Legge di Bilancio 2020 [3]** ha previsto che ulteriori tipologie di immobili siano esenti dal pagamento dell'Imu, in quanto assimilate ad abitazione principale.

Si tratta, in particolare, delle seguenti fattispecie:

- la casa familiare che è stata assegnata al genitore-affidatario dei figli;
- i fabbricati di abitazione civile che siano adibiti ad alloggi sociali;
- un solo immobile di proprietà non affittato, posseduto dai soggetti che appartengono alle Forze armate, alle Forze di polizia, ai Vigili del fuoco o alla carriera prefettizia;
- le unità immobiliari di proprietà di cooperative a proprietà indivisa che siano adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari;
- unità immobiliari di proprietà di cooperative a proprietà indivisa che siano destinate a studenti universitari assegnatari, anche se non vi hanno stabilito la residenza anagrafica.

Note

[1] Art. 13, D.L. 201/2011, convertito con modificazioni dalla L. n.214 del 22.12.2011. **[2]** L. n. 147 del 27.12.2013. **[3]** L. n. 160 del 27.12.2019.