

IMU: definizione e presupposti

Presupposto oggettivo IMU

a cura di Dott.ssa Elisabetta Smaniotto - Docente e Pubblicista in materia tributaria

L'imposta municipale propria ha per presupposto il **possesso di immobili** ([articolo 1](#), comma **740**, [L. 27 dicembre 2019 n. 160](#); fino al 31.12.2019: [articolo 13](#), comma 2, [d.l. n. 201/2011](#)), tuttavia, essa **non si applica** al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Ai fini IMU, l'[articolo 1](#), comma **741**, [L. 27 dicembre 2019 n. 160](#) contiene le seguenti definizioni e disposizioni:

1. fabbricato (si rinvia all'approfondimento [IMU - Fabbricati](#));
2. abitazione principale;
3. fattispecie considerate quale abitazione principale;
4. area fabbricabile (si rinvia all'approfondimento [IMU - Area fabbricabile](#));
5. terreno agricolo (si rinvia all'approfondimento [IMU - Terreni Agricoli](#)).

Fino al 31.12.2019 si doveva far riferimento alle definizioni contenute nell'[art. 2](#) del [DLgs. 504/92](#) (disciplina ICI), per espresso rinvio dall'[art. 13](#) co. 2 del [DL 201/2011](#).

In merito alle **PERTINENZE** si rinvia all'[approfondimento](#).

Abitazione principale

Presupposto dell'imposta è il **possesso di immobili diversi dall'abitazione principale**.

L'IMU, infatti, **non si applica al possesso dell'abitazione principale ed alle pertinenze della stessa**, salvo si tratti di unità immobiliare distinta nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Attenzione

Per **abitazione principale** si intende: l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto dei fabbricati come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente.

L'esclusione si applica alle pertinenze classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all'unità ad uso abitativo.

L'esclusione non si applica alle unità immobiliari classificate nelle categorie catastali A1, A8 e A9, in quanto tali immobili sono considerati "di lusso". ([articolo 8](#), comma 3, [l. n. 147/2013](#))

Per gli immobili accatastati in categoria:

- A/1 (abitazioni signorili);
- A/8 (abitazioni in ville); e,
- A/9 (castelli e palazzi di eminenti pregi artistici e storici)

L'IMU è dovuta applicando l'aliquota e la detrazione stabilite dal Comune con regolamento.

Deduzione per l'abitazione principale

Il **reddito delle abitazioni principali** (diverse da A/1, A/8 e A/9) e **relative pertinenze**, per le quali **non è dovuta l'IMU**, concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini IRPEF.

Pertanto, è prevista la deduzione dal reddito complessivo di un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze.

In relazione alle abitazioni soggette ad IMU (abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 - "abitazioni di lusso"), non sono dovute l'IRPEF e le addizionali.

In queste ipotesi, poiché il reddito dell'abitazione principale non concorre al reddito complessivo, non spetta la relativa deduzione.

In merito alle ABITAZIONI DI CONIUGI E NUCLEI FAMILIARI si rinvia l'[approfondimento](#).