

IMU - Abitazioni di coniugi e nuclei familiari

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

Esenzione IMU più abitazioni

«Nel nostro ordinamento costituzionale non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile». Ne consegue l'esenzione, ai fini IMU, della prima casa in capo ad entrambi i coniugi, sebbene si tratti di immobili diversi. L'esenzione dall'IMU compete sempre al possessore che risiede o dimora nella casa, a prescindere dal suo status di coniuge o di partner che ha contratto unione civile. In caso contrario verrebbero penalizzate la «parità dei diritti dei lavoratori costretti a lavorare fuori dalla sede familiare» (artt. 1, 3, 4 e 35 Cost.), nonché il «diritto alla parità dei contribuenti coniugati rispetto a partner di fatto» (artt. 3, 29 e 31 Cost.).

È quanto chiarito dalla [Corte Costituzionale con sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022](#) (nello stesso senso: [Cass. 3.11.2022 n. 32339](#)).

Compete ai Comuni, dotati di efficaci strumenti di controllo, il compito di verificare se i contribuenti (intestatari di "seconde case") beneficiano illegittimamente dell'esenzione in esame.

Devono pertanto ritenersi incostituzionali anche le disposizioni che per i componenti del nucleo familiare limitavano l'esenzione a uno solo degli immobili che si trovano nello stesso Comune, e che imponevano di optare per una sola agevolazione nell'ipotesi in cui i coniugi (o partner nell'unione civile) avessero residenze o dimore differenti ([articolo 5-decies del DL n. 146/2021](#)).

Dopo la [sentenza n. 209/2022](#) della Consulta, è stato rimesso al Primo Presidente della Corte di Cassazione, al fine della rimessione della questione alle Sezioni Unite, l'interpretazione dell'[art. 8](#), comma 2, [D.Lgs. n. 504/1992](#), (modificato dall'[art. 1](#), comma 173, lett. b, [L. n. 296/2006](#)), sulla questione se l'agevolazione va riconosciuta anche nel caso di abitazione principale nella quale il contribuente, che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, dimori abitualmente senza i suoi familiari ([Cass. 27 febbraio 2023 n. 5870](#)).

Abitazione principale - Coniugi

La Corte di Cassazione con sentenza 13 aprile 2025 n. 9620, alla luce di quanto deciso dalla Consulta (n. 209/2022) ha deciso che in caso di coniugi o uniti civilmente che risiedono e dimorano in due abitazioni situate nel medesimo territorio comunale, entrambi hanno diritto all'agevolazione/esenzione IMU prevista per l'abitazione principale (considerando, appunto, la sentenza n. 209/2022 della Corte Costituzionale, che ha dichiarato l'illegittimità delle norme limitative in precedenza vigenti).

Precedentemente, l'[articolo 5-decies](#) del [DL n. 146/2021](#), coordinato con la legge di conversione n. 252/2021, dichiarato incostituzionale dalla [Consulta n. 209/2022](#)) aveva chiarito che ai fini dell'esenzione IMU per l'abitazione principale, qualora il nucleo familiare fosse proprietario di più unità immobiliari (ed avesse dimora abituale e residenza anagrafica in diverse case), occorreva che i componenti del nucleo familiare scegliersero una sola casa, sia tra case ubicate nello stesso comune, sia tra case ubicate in comuni diversi.

Era stata così superata la posizione assunta dall'Agenzia delle Entrate nella [circolare n. 3/2012](#) (paragrafo 6) nella parte in cui prevedeva che la limitazione dell'esenzione IMU ad un solo immobile non operava in ipotesi di case ubicate in comuni diversi.

Modello di dichiarazione IMU - Componenti del nucleo familiare

Il [decreto del MEF 29 luglio 2022](#), riferito al modello di dichiarazione dell'imposta municipale propria

(IMU) e dell'imposta immobiliare sulle piattaforme marine (IMPi), si occupa del caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in comuni diversi, e previsto che le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare. In questo modo è stato superato l'orientamento che precludeva ai componenti del nucleo familiare di godere dei benefici dell'abitazione principale in caso di possesso di due immobili siti in comuni diversi. La scelta deve essere effettuata in sede di dichiarazione.

Si può osservare che la Corte Costituzionale in data 24 marzo 2022 aveva sollevato questione di legittimità costituzionale, in relazione agli [articoli 3, 31 e 53](#) Costituzione, con riferimento alla regola generale stabilita nell'articolo 13, vale a dire, al fine dell'esenzione IMU, con riferimento alla residenza anagrafica e alla dimora abituale non solo del possessore dell'immobile (com'era nella versione originaria dell'IMU) ma anche del suo nucleo familiare. Secondo la Corte, il nucleo familiare poteva diventare un elemento di ostacolo all'esenzione per ciascun componente della famiglia che abbia residenza anagrafica ed effettiva dimora abituale in un immobile diverso.

Immobili contigui esenzione IMU

Le agevolazioni IMU previste per l'abitazione principale competono anche per l'unità immobiliare contigua all'unità già costituente "abitazione principale" del contribuente, purchè risulti concretamente iscritta in catasto, al punto da formare con quest'ultima oggettivamente un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale del soggetto passivo ([Cass. 25.11.2022 n. 34813](#))

Compete il diritto all'esenzione dall'IMU a favore di entrambi i coniugi (ciascuno proprietario del diritto di intera piena proprietà di un immobile), anche qualora si tratti di unità immobiliari adiacenti, contigue ed in proprietà esclusiva di ciascun coniuge. ([CTP Cosenza 11.01.2017 n. 84](#); CTR Lombardia 22 marzo 2024 n. 894)