



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

ESENZIONE IMU PER PRIMA CASA: CONFERMATA ANCHE IN CASO DI LOCAZIONE PARZIALE

Publicato il 2 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano



Una recente sentenza della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio ha stabilito un importante principio in materia di IMU: l'esenzione prevista per l'abitazione principale rimane valida anche quando una parte dell'immobile viene destinata ad attività commerciale. La decisione, che ribalta il verdetto di primo grado, chiarisce che la locazione o l'utilizzo parziale dell'immobile per scopi diversi da quello abitativo non fa perdere il diritto all'agevolazione fiscale, purché il contribuente mantenga la residenza anagrafica e la dimora abituale nell'immobile stesso. Questo pronunciamento rappresenta un significativo chiarimento per i proprietari di immobili che, pur mantenendovi la propria residenza, destinano parte degli spazi ad altre attività.

Il caso esaminato dalla Corte

La controversia riguardava una contribuente che aveva ricevuto un avviso di accertamento IMU per l'anno 2016 dal Comune di Roma. L'amministrazione comunale sosteneva che l'immobile, essendo adibito ad attività commerciale di estetista, non potesse beneficiare dell'esenzione IMU prevista per l'abitazione principale.

La contribuente ha impugnato l'atto, prima davanti alla Corte di Giustizia Tributaria di primo grado, che le ha dato torto, e successivamente in appello. Nel ricorso, ha evidenziato tre motivi principali:

- **Vizio di motivazione** dell'atto impugnato;
- **Illegittimità dell'avviso di accertamento**, in quanto l'immobile costituiva effettivamente la sua "prima casa" dove risiedeva stabilmente;
- **Nullità della sentenza** di primo grado.

Il Comune di Roma ha controdedotto sostenendo che, secondo la normativa vigente, per essere considerata abitazione principale l'immobile deve essere utilizzato come dimora abituale del possessore e del suo nucleo familiare, con contestuale residenza anagrafica. L'amministrazione ha prodotto documentazione attestante che nell'immobile si svolgeva un'attività commerciale, ritenuta incompatibile con l'uso residenziale.

La contribuente, dal canto suo, ha presentato un certificato di residenza anagrafica storico che dimostrava la sua effettiva residenza nell'immobile. Inoltre, ha prodotto la dichiarazione IMU da cui risultava che dal 2016 solo una stanza di 9 mq era adibita a piccolo centro estetico, mentre il resto dell'immobile manteneva la destinazione abitativa.

Il quadro normativo e interpretativo

Per comprendere appieno la portata della decisione, è necessario esaminare il contesto normativo e interpretativo in materia di esenzione IMU per l'abitazione principale.

Già nelle FAQ del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 2014 si evidenziava che "il proprietario di un'abitazione principale che ne concede alcune stanze in locazione a studenti, usufruisce della esenzione da IMU ai sensi dell'articolo 1, comma 707 della legge n. 147/2013". Il MEF precisava che, anche se parzialmente locata, l'abitazione principale non perde tale destinazione e, pertanto, a partire dal 1° gennaio 2014, beneficia dell'esenzione dall'IMU.

Questa interpretazione è stata rafforzata dalla sentenza del 25 gennaio 2022 della Commissione Tributaria Regionale d'Abruzzo, secondo cui, per non perdere le agevolazioni "prima casa", è sufficiente mantenere, seppur parzialmente, il possesso del bene.

Anche l'Agenzia delle Entrate, con la Circolare n. 1/94, ha chiarito che la locazione dell'immobile acquistato con l'agevolazione non comporta la decadenza dal beneficio, in quanto non determina la perdita del possesso. **È quindi possibile affittare parzialmente**

l'immobile, mentre una locazione integrale comporterebbe la perdita completa del possesso a favore del conduttore, facendo venir meno il diritto all'esenzione.

La decisione della Corte

Sulla base di questi elementi, la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio ha accolto l'appello della contribuente, riformando la sentenza di primo grado e annullando l'accertamento per vizio di eccesso di potere.

La Corte ha ritenuto che la destinazione di una piccola porzione dell'immobile (una stanza di 9 mq) ad attività commerciale non fosse incompatibile con il mantenimento della destinazione principale dell'immobile come abitazione del contribuente. Il fatto che la contribuente avesse mantenuto la residenza anagrafica nell'immobile, come dimostrato dal certificato storico, è stato considerato elemento determinante per il riconoscimento del diritto all'esenzione IMU.

Implicazioni pratiche della sentenza

Questa sentenza ha importanti risvolti pratici per molti contribuenti che si trovano in situazioni analoghe. Ecco alcuni esempi concreti:

- **Professionisti con studio in casa:** un avvocato che destina una stanza del proprio appartamento a studio professionale, mantenendo la residenza nel resto dell'immobile, può continuare a beneficiare dell'esenzione IMU.
- **Affitto di stanze a studenti:** un proprietario che affitta alcune camere della propria abitazione principale a studenti universitari, continuando a vivere nelle restanti stanze, non perde il diritto all'esenzione.
- **Piccole attività commerciali:** come nel caso esaminato, chi destina una porzione limitata della propria abitazione a un'attività commerciale (centro estetico, sartoria, ecc.) può mantenere l'agevolazione fiscale.

È importante sottolineare che questa interpretazione si applica solo nei casi in cui:

- La porzione destinata ad altro uso sia **limitata rispetto all'intero immobile;**
- Il contribuente mantenga effettivamente la **residenza anagrafica** nell'immobile;
- L'immobile continui a costituire la **dimora abituale** del contribuente.

Considerazioni conclusive

La sentenza della Corte di Giustizia Tributaria del Lazio rappresenta un importante chiarimento in materia di IMU, confermando un'interpretazione favorevole al contribuente che era già stata delineata in precedenti pronunce e chiarimenti amministrativi.

Questo orientamento riconosce la realtà di molte situazioni abitative contemporanee, in cui l'immobile può avere destinazioni d'uso miste senza perdere la sua natura principale di abitazione. Si tratta di un approccio pragmatico che tiene conto delle esigenze dei contribuenti, specialmente in un periodo in cui il lavoro da casa e le attività economiche domestiche sono sempre più diffusi.

I proprietari di immobili possono quindi pianificare con maggiore certezza l'utilizzo dei propri spazi abitativi, sapendo che la destinazione parziale a scopi diversi non comporterà automaticamente la perdita delle agevolazioni fiscali previste per la prima casa.

IN SINTESI

Qual è il principio stabilito dalla recente sentenza della Corte di Giustizia Tributaria del Lazio in tema di IMU? L'esenzione IMU per l'abitazione principale rimane valida anche quando una parte dell'immobile è utilizzata per attività commerciale, purché il contribuente vi mantenga residenza anagrafica e dimora abituale.

Qual era il caso oggetto del giudizio? Una contribuente di Roma aveva ricevuto un accertamento IMU perché in casa svolgeva un'attività di estetista; nonostante avesse la residenza nell'immobile, il Comune riteneva incompatibile tale uso con l'esenzione prevista per l'abitazione principale.

Cosa ha sostenuto la contribuente nel ricorso? Che l'immobile costituiva la sua prima casa, che la residenza vi era effettiva e che solo una stanza di 9 mq era destinata all'attività commerciale.

Quali argomenti normativi supportavano la sua posizione? FAQ del MEF, sentenze precedenti e una circolare dell'Agenzia delle Entrate indicano che l'utilizzo parziale dell'abitazione per locazioni o altre attività non fa decadere l'agevolazione, se si mantiene residenza e possesso.

Come si è espressa la Corte in appello? Ha accolto il ricorso, ritenendo legittimo il mantenimento dell'esenzione IMU, poiché l'uso commerciale era limitato e la residenza era comprovata.

Quali sono le implicazioni pratiche della sentenza? Chi usa parte della casa per lavoro (professionisti, affitti parziali, piccole attività) può mantenere l'agevolazione IMU, se continua a risiedere stabilmente nell'immobile.

Cosa si può concludere da questa decisione? La Corte ha confermato un'interpretazione flessibile e favorevole al contribuente, che riflette le attuali modalità di abitare e lavorare, offrendo maggiore certezza nella gestione fiscale degli immobili ad uso misto.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA