

I focus di CONFEDILIZIA

N. 28 del 14 novembre 2025

FISCO E IMMOBILI

IMU

Non esente Imu l'ulteriore unità contigua destinata ad abitazione principale

Con l'ordinanza n. 28420, depositata il 27.10.2025, la Corte di Cassazione ha confermato il principio secondo cui l'esenzione da Imu prevista per l'abitazione principale spetta per un'unica unità immobiliare.

Nel caso di specie, relativo all'Imu del 2013, un contribuente era proprietario di due unità adiacenti ove aveva fissato la propria residenza, fruendo dell'esenzione; avverso l'avviso dell'ufficio, il contribuente aveva presentato ricorso, accolto in primo grado, e confermato in appello. L'ufficio ricorreva in Cassazione, che accoglieva il ricorso con l'ordinanza in rassegna. La disciplina Imu all'epoca vigente (art. 13, d.l. n. 201/2011) dispone che "per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente."

Secondo la sentenza di appello, l'agevolazione non si limiterebbe all'immobile "iscritto" in catasto, ma si estenderebbe anche all'immobile "iscrivibile" in catasto come unica unità immobiliare; pertanto all'unità immobiliare strutturalmente e funzionalmente "unificabile" spetterebbe l'agevolazione. Ne conseguiva - secondo la sentenza appellata - che l'esenzione andrebbe esclusa solo se le due unità immobiliari non siano "strutturalmente e funzionalmente unificabili".

La tesi del contribuente era probabilmente maturata nella vigenza della normativa Ici, che nella propria formulazione relativa all'abitazione principale non faceva riferimento ad un'unica unità immobiliare. Ed invero l'ordinanza n. 28420, richiamando ampia giurisprudenza della Cassazione (tra le varie sentenze citate vedasi la n. 17015 del 2019), ha precisato che proprio su questo aspetto divergono le normative dell'Imu e dell'Ici, con conseguente impossibilità di estendere all'Imu l'orientamento giurisprudenziale formatosi in materia di Ici.

Pertanto - ha concluso la Suprema Corte - in materia di Imu, l'esenzione dall'imposta può essere riconosciuta ad un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale; l'esenzione non può pertanto essere estesa ad ulteriori unità contigue, di fatto unificate ed utilizzate come abitazione principale.

Si ritiene che tale principio sia applicabile, stante l'identità dei testi legislativi, anche nella vigente disciplina dell'Imu, come attualmente formulata dall'art. 1, l. n. 160/2019.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

IMU

Nuovo decreto di individuazione fattispecie Imu

È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 12.11.2025, n. 263, il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 6.11.2025 di integrazione del decreto 6.9.2024 concernente l'individuazione delle fattispecie in materia di imposta municipale propria (Imu), in base alle quali i Comuni possono diversificare le aliquote di cui ai commi da 748 a 755 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Con il nuovo decreto – emanato in considerazione delle esigenze emerse nel corso del primo anno di applicazione obbligatoria del prospetto, vale a dire l'anno d'imposta 2025 – è stato riapprovato l'allegato A al fine di modificare e integrare le condizioni in base alle quali i Comuni possono introdurre ulteriori differenziazioni all'interno di ciascuna delle fattispecie già previste dal decreto 7.7.2023 come a sua volta integrato dal successivo decreto 6.9.2024.

Dalla lettura del nuovo allegato A, risulta che sono state ampliate le fattispecie in merito alle quali i Comuni potranno prevedere, a decorrere dall'anno d'imposta 2026, aliquote diversificate. Per esempio, nella sezione 6 - Altri fabbricati (fabbricati diversi dall'abitazione principale e dai fabbricati appartenenti al gruppo catastale D), nella sottosezione 6.1.1. - Abitazione locata o concessa in comodato, è stata inserita la possibilità di diversificare l'aliquota Imu, per le locazioni ai sensi dell'art. 2, comma 1, oppure per quelle ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 5, della l. n. 431/1998, in caso di canone ridotto in seguito a specifico accordo tra le parti ex art. 19, comma 1-bis, del d.l. n. 133 del 2014.

PLUSVALENZE

Plusvalenze da superbonus: dovute in caso di immobile donato

Con la risoluzione n. 62 del 30.10.2025, l'Agenzia delle entrate, in tema di plusvalenze da superbonus, ha chiarito che, in caso di un immobile pervenuto in donazione, sul quale poi sono stati effettuati interventi agevolati da superbonus e che non è stato adibito ad abitazione principale dal cedente, ceduto a titolo oneroso prima che siano trascorsi dieci anni dalla conclusione dei lavori, dovrà essere assoggettata a tassazione la plusvalenza di cui all'art. 67, comma 1, lett. b-bis, del Tuir, derivante da tale cessione, da calcolare ai sensi del successivo art. 68. E ciò in quanto "la plusvalenza derivante da tale cessione è, in linea di principio, imponibile tranne nell'ipotesi in cui il cedente abbia acquisito l'immobile «per successione» oppure qualora l'immobile sia stato adibito ad abitazione principale (propria o di un suo familiare) per il periodo minimo indicato" dal citato art. 67.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

DETRAZIONI FISCALI

Installazione *ex novo* impianto di climatizzazione invernale

In questo periodo dell'anno, il quesito che spesso viene formulato è se si possa portare in detrazione fiscale l'installazione *ex novo* di un impianto di climatizzazione invernale. La risposta la fornisce l'Agenzia delle entrate nella sezione dedicata alla riqualificazione energetica della sua Guida su tutte le agevolazioni in dichiarazione 2025 (che si riferisce al periodo d'imposta 2024 e quindi ad un periodo in cui le aliquote della detrazione erano più elevate di quelle del triennio 2025/2027).

"Tra le spese ammesse a fruire della detrazione rientrano anche quelle per l'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari effettuati in concomitanza con la sostituzione, integrale o parziale degli impianti di climatizzazione invernale agevolabili ai sensi dell'art. 1, comma 347, della legge n. 296 del 2006. Se, invece, i dispositivi in argomento sono installati senza che sia sostituito, integralmente o parzialmente, l'impianto di climatizzazione invernale ovvero nel caso in cui quest'ultimo sia sostituito con un impianto che non presenta le caratteristiche tecniche richieste ai fini della citata detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica, le relative spese sono ammesse alla detrazione spettante ai sensi dell'art. 16-bis, comma 1, lett. h), del TUIR nella misura attuale del 50 per cento, trattandosi di intervento finalizzato al conseguimento di risparmio energetico. (Circolare 06.05.2016 n. 18/E, risposta 3.1)".

Bonus ristrutturazioni edilizie 2025, al 36% per il residente all'estero

L'immobile in Italia oggetto di un intervento di ristrutturazione da parte di un cittadino italiano iscritto all'Aire non può essere considerato "abitazione principale", quindi l'aliquota della detrazione spettante da utilizzare è quella ordinaria del 36%. Così ha chiarito l'Agenzia delle entrate con la risposta n. 273 del 27.10.2025 ad uno specifico interpello.

Il richiedente (cittadino italiano fiscalmente residente in Svizzera) - che nel 2025 aveva realizzato interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo su una casa di sua proprietà situata in Italia e utilizzata dallo stesso "nei periodi di soggiorno in Italia per motivi personali, vacanze e adempimenti fiscali" - aveva richiesto all'Agenzia quale aliquota della detrazione (36% oppure 50%) gli spettasse "in considerazione della sua particolare condizione lavorativa e fiscale".

Le Entrate, dopo aver riepilogato la normativa di interesse, hanno precisato che nel caso al loro esame si può applicare la detrazione d'imposta del 36%, ma non quella del 50%, perché all'immobile manca il requisito di "abitazione principale", presupposto indispensabile per l'accesso all'aliquota maggiorata. Infatti per "abitazione principale", come già chiarito dall'Agenzia con la circolare n. 8/2025, s'intende l'immobile in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. E al riguardo, con la risoluzione n. 136/2008, è stato specificato che la residenza all'estero esclude che l'immobile posseduto in Italia possa essere considerato dimora abituale. Quindi viene a cadere il requisito di "abitazione principale" necessario per accedere alla detrazione del 50%.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

**Costruzione ascensore
condominiale e agevolazioni
per la rimozione
delle barriere architettoniche**

DETRAZIONI FISCALI

Su www.fiscooggi.it, il sito informativo dell'Agenzia delle entrate, nella risposta al quesito "Nel mio condominio dovremmo costruire un ascensore esterno iniziando i lavori entro il 31 dicembre 2025 e completarli nel corso dell'anno 2026. Come andranno ad essere suddivise le agevolazioni bonus 2025 e 2026?", è stato ribadito un principio generale per poter usufruire dei bonus fiscali e cioè l'importanza determinante della data di sostenimento delle spese. Questo il testo integrale della risposta: "Ai fini della determinazione delle imposte sui redditi, è riconosciuta, ai sensi dell'articolo 119-ter del Dl n. 34/2020, una detrazione dall'imposta linda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute fino al 31 dicembre 2025 per la realizzazione, in edifici già esistenti, di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. In base al Dl n. 39/2024, la detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 75 per cento delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo variabile in base al numero delle unità immobiliari. Qualora l'intervento riguardi un edificio in condominio, ciascun condomino potrà calcolare la detrazione in funzione della spesa a lui imputata in base ai millesimi di proprietà o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del Codice civile ed effettivamente rimborsata al condominio, anche in misura superiore all'ammontare commisurato alla singola unità immobiliare che possiede. Al momento, il bonus è previsto per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2025".



CHI SIAMO

Confedilizia - Confederazione italiana proprietà edilizia - è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.