



N° 12 / 2025

“Tributi locali in Pillole”

servizio di aggiornamento fiscale in materia di

I.M.U. ed altri Tributi locali

Rassegna giurisprudenziale

a cura di Massimiliano Franchin e Giovanni Chittolina



Tari, onere della prova in capo al contribuente

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 29265/2025, ha ribadito che per ottenere l'esenzione dal versamento della Tari il contribuente deve dichiarare e dimostrare la produzione e lo smaltimento a sua cura dei rifiuti speciali prodotti in determinate superfici.

La vicenda nasce dalla richiesta di esenzione dal pagamento della Tari da parte di una ditta, la quale denunciava la produzione di rifiuti speciali.

I Giudici della Suprema Corte hanno ricordato in principio secondo cui il presupposto della Tari è il possesso o la detenzione di locali o aree scoperte operative suscettibili di produrre rifiuti urbani ma ha anche ribadito che, secondo l'art. 1, comma 649, della legge 147/2013, le superfici ove si producono, in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali, al cui smaltimento provvede direttamente il produttore, sono esenti dal versamento della Tassa. Spetta al contribuente stesso, però, l'onere della prova per quanto concerne la reale produzione di rifiuti speciali sulle superfici per le quali viene chiesta l'esenzione, nonché la dimostrazione dell'avvenuto smaltimento a sua cura e spese dei rifiuti speciali prodotti.

La dichiarazione da parte del contribuente, precisa la Corte, è essenziale ai fini dell'ottenimento dell'esenzione poiché permette al Comune di essere a conoscenza dei fatti ed eventualmente procedere alle verifiche qualora ritenute opportune. Così affermano i Giudici: *“Questa Corte ha già avuto modo di precisare come, al fine di ritenere assolto da parte del contribuente l'obbligo di indicare i presupposti per l'esenzione o la riduzione tariffaria nella denuncia originaria o in quella di variazione, in base a elementi obiettivi direttamente rilevabili o a idonea documentazione, non è sufficiente la sola dimostrazione successiva della sussistenza di un'ipotesi di esenzione connessa alla tipologia di rifiuto prodotto...”*.

Come già specificato in precedenti pronunce, il contribuente per fornire le prove necessarie può utilizzare diversi documenti a corredo della dichiarazione come, ad esempio, i formulari di smaltimento, i contratti con ditte terze, eventuali dichiarazioni ambientali e relazioni tecniche attestanti la produzione di rifiuto speciale. Nella dichiarazione poi, devono essere bene evidenziate le superfici nelle quali avviene la produzione del rifiuto speciale, così che anche l'ente possa ben comprendere il quantum da, eventualmente, verificare ed esentare.

Se da un lato la dichiarazione può avere valenza futura soprattutto per quanto riguarda le superfici, dall'altro (alcuni regolamenti comunali lo prevedono espressamente) la presentazione annuale della documentazione attestante la presenza di rifiuto speciale e lo smaltimento a cura del contribuente diventa una necessità. Questo perché, se è vero che può non essere variato nulla, è vero anche che, in considerazione dell'autonomia dei periodi impositivi, il contribuente deve dimostrare di aver effettivamente provveduto in proprio allo smaltimento di detti rifiuti cosa che, per forza di cose, deve avvenire annualmente.

[Corte di Cassazione, ordinanza n. 26265/2025](#)



Tari, la dichiarazione va presentata per tempo

La Suprema Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 29236 del 5 novembre scorso, si è pronunciata in merito alla rilevanza della dichiarazione tardiva ai fini della Tassa sui Rifiuti.

Il caso riguarda l'impugnazione in primo grado di un avviso di accertamento da parte di una Società con il quale il Comune chiedeva il versamento della Tassa Rifiuti per l'anno 2014.

La ricorrente sosteneva di essere esente dal versamento del tributo poiché produceva solo rifiuti speciali che smaltiva in proprio. I Giudici respingevano il ricorso rilevando che, come poi ammesso dalla stessa società, la dichiarazione utile all'agevolazione era stata presentata solamente a marzo 2015 e pertanto, non avendo efficacia retroattiva, non poteva essere valida per l'anno 2014.

La contribuente proponeva appello in Commissione Tributaria Regionale sulla base delle medesime motivazioni esposte in primo grado. I Giudici confermavano la sentenza di primo grado respingendo l'appello della ricorrente.

Da qui il ricorso in Cassazione adducendo a motivazione la violazione e falsa applicazione delle norme del regolamento comunale (con particolare riferimento a due articoli della delibera comunale) e delle norme che prevedono l'esonero dall'imposta di cui agli artt. 1, comma 641, della legge n. 147/2023 e 19, 20 e 23 del citato Regolamento Comunale.

La ricorrente rileva innanzitutto che la dichiarazione, così come citato dall'art. 18 del Regolamento Comunale, va presentata entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui il possesso degli immobili ha avuto inizio con conseguente efficacia per l'anno precedente. Inoltre, evidenzia che la delibera sopra menzionata esonera il contribuente dal tributo, a prescindere dalla dichiarazione, ove dimostri di non aver continuato il possesso o la detenzione dei locali e delle aree ovvero se il tributo è stato assolto dal soggetto subentrante a seguito di dichiarazione o in sede di recupero d'ufficio. Ribadisce inoltre di non essere tenuta al versamento del tributo in quanto i rifiuti prodotti dall'impresa sono da ritenersi "speciali" e quindi non assimilabili ai "normali" rifiuti solidi urbani.

Il Comune resiste con controricorso ribadendo, tra le altre, il fatto che non vi era prova di quanto asserito dalla ricorrente per l'anno 2014 in quanto la dichiarazione presentata a marzo 2015 non poteva avere effetto retroattivo. La dichiarazione, inoltre, afferma il comune, non era stata formulata nelle modalità previste dalla legge e non riportava la distinzione di quali aree produrrebbero soli rifiuti speciali e quali invece rifiuti solidi urbani oltre a non aver fornito la prova dello smaltimento dei rifiuti speciali.

Per i Giudici della Cassazione, il ricorso della Società non può essere accolto.

Alla dichiarazione sopra menzionata non può essere attribuito un effetto retroattivo anche se il contenuto evidenziato è formalmente corretto.

Se è vero che il citato articolo 18 del Regolamento Comunale stabilisce il termine del 30 giugno per la comunicazione delle "variazioni rilevanti" ai fini della determinazione dell'imposta (ed è comunque una disposizione riferita all'Imu) intervenute l'anno precedente, è altrettanto vero però che non prevede in nessun caso che gli effetti eventualmente positivi di tale dichiarazione possano retroagire all'anno precedente.

I Giudici chiariscono inoltre che, come disposto dal Regolamento Comunale, le variazioni rilevanti per ottenere agevolazioni o riduzioni vanno dichiarate, su moduli appositamente predisposti, entro l'ultimo giorno del mese successivo alla data in cui si verificano. Nel caso in esame, quindi, laddove il contenuto dichiarato dalla contribuente fosse ritenuto idoneo, la modifica non potrebbe che operare dalla data della dichiarazione.

Nel respingere il ricorso la Corte rimarca un concetto, già espresso in altre sentenze, relativo all'importanza dell'onere probatorio in capo al contribuente. L'esclusione dal versamento del tributo si pone come eccezione alla regola generale, secondo la quale al pagamento del tributo sono astrattamente tenuti tutti coloro che occupano o detengono immobili nel territorio comunale. È questa la principale motivazione per la quale spetta al contribuente l'onere di fornire all'amministrazione comunale, mediante la dichiarazione originale o di variazione, i dati relativi all'esistenza e alla delimitazione delle superfici in cui vengono prodotti rifiuti speciali non assimilabili a quelli urbani e da lui stesso smaltiti essendo esclusi dal normale circuito di raccolta. Per la Cassazione, quindi, non risultando dagli atti che tale prova sia mai stata fornita, viene a mancare il fondamento stesso della censura prospettata ed il ricorso della contribuente non può essere accolto.

[Corte di Cassazione, ordinanza n. 29236 del 5 novembre 2025](#)



Tari, i parcheggi a pagamento versano la Tassa, le zone di transito no

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Avellino, con la sentenza n. 895/2/2025, ha stabilito che, ai fini Tari, sono soggette al versamento del tributo le aree operative destinate a parcheggio, fatta eccezione per le corsie di manovra e transito.

La vicenda trae origine dall'impugnazione da parte di una Società di una serie di avvisi di accertamento per diversi anni di imposta. Gli atti contenevano la richiesta di versamento della Tassa Rifiuti per l'intera superficie coperta destinata a parcheggio a pagamento.

La ricorrente adduce a motivazione del ricorso una relazione tecnica attestante le caratteristiche funzionali del parcheggio ed asserisce la totale assenza del presupposto impositivo ai fini Tari per le superfici accertate. Ed ancora lamenta l'esclusione delle corsie di transito e manovra e della superficie esterna per la quale dichiara l'inutilizzo fornendo adeguata dimostrazione. Richiede infine l'applicazione del principio del cumulo giuridico perché le diverse sanzioni irrogate per l'omessa denuncia sono della medesima indole.

La Corte ritiene che le aree destinate a parcheggio sono superfici potenzialmente produttrici di rifiuti poiché popolate da veicoli ed utenti, circostanza sufficiente per assoggettarle alla tassa. Ricorda la Corte che il presupposto della tari è il possesso e la detenzione di locali a qualsiasi uso adibiti suscettibili di produrre rifiuti assimilabili agli urbani.

I Giudici, però, analizzando la relazione tecnica fornita dalla ricorrente accolgono la richiesta della stessa ritenendo che le corsie di manovra e di transito non devono essere assoggettate al tributo perché prive di autonoma destinazione operativa e non produttive di rifiuti in senso apprezzabile. Stessa decisione per le superfici inutilizzabili e inaccessibili, per le quali la ricorrente ha fornito la prova di inutilizzo e che quindi, fino a prova contraria, non sono suscettibili di produrre rifiuti ed esenti dal versamento della Tari.

Per ciò che riguarda le sanzioni, ricordando che il concessionario aveva irrogato le sanzioni per omessa denuncia con il cumulo materiale nonostante le asserite violazioni fossero le medesime per più anni, la Corte stabilisce l'applicazione del principio del cumulo giuridico in relazione alla omessa denuncia.

[Corte di Giustizia Tributaria di Primo grado di Avellino, sentenza n. 895/2/2025](#)



IMU: gli immobili degli enti religiosi destinati a “Case per Ferie”

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 30342 del 17 novembre scorso, ha nuovamente affermato che, l'esenzione per gli immobili degli enti religiosi adibiti a “case per ferie” spetta solamente quando il corrispettivo economico è davvero simbolico.

Con questa sentenza, la Corte chiarisce i criteri rigorosi per distinguere un'attività non commerciale, e quindi esente, da una commerciale.

La vicenda trae origine dall'impugnazione da parte di un ente religioso di un avviso di accertamento IMU emesso da un Comune, con cui si contestava il mancato pagamento dell'imposta per un immobile adibito a un duplice uso. Il fabbricato, infatti, era destinato in parte alla residenza di sacerdoti e studenti, e dall'altra veniva utilizzato come "Casa per Ferie" per gruppi di pellegrini e non solo, dietro il pagamento di una retta.

L'istituto religioso evidenziava l'entità delle tariffe applicate che, a detta sua, erano inferiori alla media di mercato, l'accoglienza era rivolta a soggetti che utilizzavano la struttura con finalità religiose e l'attività ricettiva aveva natura non commerciale.

I Giudici di appello, ribaltando la sentenza di primo grado, respingevano le doglianze dell'Ente religioso approvando il comportamento del Comune.

I Giudici della Suprema Corte di Cassazione hanno sposato la decisione dei colleghi di appello rigettando il ricorso dell'Istituto religioso. Facendo un passo indietro, l'Istituto, nel ricorso proposto in Cassazione, aveva invocato una precedente sentenza favorevole relativa all'IMU dell'anno precedente per gli stessi immobili. I Giudici hanno respinto la motivazione chiarendo che, nel caso delle imposte annuali come l'IMU, l'attività esercitata nell'immobile può variare di anno in anno e quindi quanto deciso per una annualità di imposta non può essere automaticamente replicata per l'anno successivo, salvo dimostrazione da parte del contribuente della coincidenza di condizioni cosa che, nel caso al vaglio della Corte, non è avvenuta.

L'esenzione Imu, così come più volte ribadito dalla Cassazione, è soggetta a determinate condizioni, in primis l'onere della prova in capo al contribuente. Prendendo ad esempio il caso in esame, spetta al contribuente, che chiede di beneficiare dell'esenzione, provare concretamente la sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla norma e non al comune di dimostrare che l'attività svolta dall'ente religioso è di natura commerciale.

Il fatto che l'Istituto religioso dichiari che l'attività ricettiva svolta è in perdita e che le tariffe applicate sono inferiori alla media di mercato, non basta a dimostrare la natura non commerciale dell'attività stessa.

L'ammontare del corrispettivo richiesto, per non essere considerato commerciale, deve essere puramente simbolico e non proporzionata al costo del servizio offerto. I Giudici hanno

affermato che il volume d'affari espresso dall'attività ricettiva dell'ente religioso, nonostante le tariffe ridotte, doveva essere interpretato come indice di un'attività economica svolta con modalità commerciali.

In buona sostanza, anche se le intenzioni sono le più lodevoli e non mirate al lucro, l'ente che svolge l'attività ricettiva deve essere consapevole del fatto che, in caso di verifiche, deve essere in grado di dimostrare che tale attività non ha fini commerciali ne rientra in logiche economiche e concorrenziali con attività simili.

[Corte di Cassazione, sentenza n.30342 del 17 novembre 2025](#)

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

Per la ruralità dei fabbricati strumentali occorre verificare il classamento

Una recente pronuncia giurisprudenziale ha confermato una posizione ormai assodata in tema di fabbricati rurali: secondo i giudici di legittimità, per applicare l'aliquota ridotta ai fini IMU è necessario che il fabbricato suscettibile di essere classato in categoria D10 effettivamente riporti tale classamento.

Questa la posizione evidenziata dalla Cassazione nell'ordinanza 24578 del 5 settembre 2025.

I fabbricati rurali, ossia quei fabbricati utilizzati dai soggetti che svolgono attività agricola, al rispetto di determinati requisiti (previsti nell'articolo 9, commi 3 e 3-bis, D.L. 557/1993) beneficiano di un trattamento particolare nella liquidazione del tributo comunale maggiore.

Nell'impianto normativo IMU attualmente vigente è previsto un prelievo calmierato per i soli fabbricati rurali strumentali (ossia quelli impiegati nell'attività quali stalle, depositi attrezzi, serre, ecc.) mentre nulla viene previsto per i fabbricati rurali a destinazione abitativa (ovviamente, se fossero impiegati quali abitazione principale da parte dell'agricoltore, tali immobili potrebbero sfruttare la corrispondente esenzione).

Il comma 750, articolo 1, L. 160/2019 dispone quanto segue: "L'aliquota di base per i fabbricati rurali a uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, D.L. 557/1993, convertito, con modificazioni, dalla L. 133/1994, è pari allo 0,1% e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento.

È infatti prevista una specifica aliquota ultra ridotta per i fabbricati rurali strumentali che sono quindi assoggettati ad IMU, seppure in misura molto tenue.

I requisiti di ruralità sono disciplinati dalle seguenti previsioni:

- al comma 3, articolo 9, D.L. 557/1993 sono previsti i requisiti che devono essere rispettati dai fabbricati rurali a destinazione abitativa;

- al comma 3-bis, articolo 9, D.L. 557/1993 sono previsti i requisiti che devono essere rispettati dai fabbricati rurali strumentali all'attività agricola.

Il corretto classamento catastale

Focalizziamo l'attenzione sugli aspetti catastali.

Le costruzioni strumentali all'attività agricola, diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristica, devono essere censite al Catasto dei Fabbricati nella categoria a destinazione speciale "D/10 – fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole". Le stesse sono da considerarsi rurali ai fini fiscali qualora rispettino i richiamati requisiti di ruralità.

Con riferimento al tema del corretto classamento dell'immobile si deve proporre una considerazione che parte dalla circolare n. 3/DF/2012: *"l'Imu colpisce i fabbricati rurali strumentali ricompresi anche nell'elenco di cui all'articolo 9, comma 3-bis del D. L. n. 557 del 1993, a prescindere dalla categoria catastale di appartenenza, poiché, come risulta, ad esempio, nel caso di cui alla lett. f) dell'articolo 9, comma 3-bis, tra gli immobili strumentali in argomento sono ricompresi anche quelli a destinazione abitativa che comunque non possono rientrare nella categoria D/10 e quelli classati, ad esempio, nelle categorie C/1, C/2, C/6 etc., in ottemperanza alle vigenti norme catastali. Si può, quindi, affermare che, anche nel caso in cui detti immobili siano accatastati in una delle categorie dei gruppi ordinari e non in D/10, si può certamente riconoscere la strumentalità e conseguentemente l'applicazione del regime di favore ai fini Imu"*.

Il D.M. 26 luglio 2012 e la circolare n. 2/T/2012 consentono di regolarizzare i fabbricati escludendo la variazione catastale (a meno che la perdita dei requisiti di ruralità non faccia cambiare la destinazione del bene tanto da richiedere un nuovo classamento) presentando autocertificazione nella quale viene attestata la presenza dei requisiti di ruralità. Il ragionamento però è diverso per i fabbricati della categoria D: la circolare n. 3/DF/2012, nel passaggio richiamato, esonera infatti dalla necessità di proporre variazione catastale per gli immobili classificati nelle categorie ordinarie (mentre la categoria D/10, come le altre categorie D, sono definite categorie speciali).

Sul punto è chiaro l'art. 1 del citato DM 26 luglio 2012:

“1. Ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione.

2. Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali di cui al comma 1, diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione.”

Ossia se l'immobile può essere censito in categoria D/10 e risulta classato in altra categoria D, occorre proporre variazione catastale per fruire della ruralità.

Riepilogando, sulla base delle considerazioni appena proposte, occorre quindi concludere:

- per i fabbricati censiti nelle categorie ordinarie a destinazione strumentale non serve variare la categoria catastale (quindi l'ufficio dell'azienda agricola potrà rimanere in A/10 e l'abitazione del dipendente potrà rimanere, ad esempio, in A/3) e basta l'apposita annotazione di ruralità negli atti catastali;
- per i fabbricati strumentali a destinazione speciale è invece necessario che l'immobile sia censito in categoria D/10 (quindi la stalla deve essere D/10, mentre se fosse censita in categoria D/1 o D/7 risulterà priva dei requisiti di ruralità, di fatto dovendo scontare l'IMU in misura ordinaria).

L'importanza della categoria catastale per l'ottenimento della ruralità e quindi per poter fruire della riduzione del prelievo IMU è stata più volte rimarcata dalla Cassazione; si veda ad esempio la recente ordinanza n. 24578 del 5 settembre 2025.

Notizie Flash

*le ultime novità in materia di Tributi
a cura di Massimiliano Franchin e Paolo Salzano*



“sconto” Imu per i residenti all’estero

Mentre in Parlamento si discute sulle modifiche da apportare all’Imu, dalla Camera dei Deputati arriva il via libera all’unanimità di una proposta di legge che equipara il regime fiscale più conveniente per gli immobili di proprietà dei cittadini italiani residenti all’estero, iscritti dunque nell’Anagrafe degli italiani residenti all’estero (AIRE). Il beneficio interessa circa 100.000 contribuenti proprietari di immobili in Comuni con una popolazione inferiore a 5.000 abitanti. Nello specifico, per le case con rendita fino a 200 euro l’Imu sarà completamente azzerata, per quelle con rendita tra 201 e 300 euro l’imposta sarà ridotta al 40%, mentre per gli immobili abitativi con rendite tra 301 e 500 euro la riduzione sarà del 67%.

L’agevolazione, come detto, vale per i possessori di unità immobiliari ad uso abitativo site in comuni sotto i 5.000 abitanti e può essere applicata ad un solo immobile.

Questa modifica andrebbe ad estendere un beneficio finora riservato esclusivamente ai pensionati in regime di convenzione internazionale con l’Italia. Ricordiamo, inoltre, che il provvedimento approvato prevede per gli stessi immobili anche la riduzione del 50% della Tassa Rifiuti.

Al fine di evitare interruzioni nel servizio, si ricorda di comunicare eventuali variazioni degli indirizzi di posta elettronica.

