



**N° 4 / 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



## IMU aree fabbricabili, il terreno graffato non versa l'Imposta

La Corte di Giustizia tributaria di primo grado di Brescia, con la sentenza n. 123/1/2025 del 26 febbraio scorso, ha stabilito che non versa l'IMU l'area edificabile sorta in seguito al frazionamento di un terreno avvenuto in data successiva agli anni di imposta accertati.

Il caso al vaglio della Corte nasce dalla notifica di avvisi di accertamento IMU per gli anni dal 2015 al 2020 notificati ad una società aventi ad oggetto un terreno edificabile e l'impugnazione degli stessi da parte della contribuente.

Il terreno in questione nasceva da un frazionamento di un'area di maggiori dimensioni annessa ad un fabbricato e ritenuta, dalla ricorrente, pertinenziale allo stesso. Il frazionamento avveniva nel 2021, quindi in epoca successiva agli anni di imposta contestati dall'Ente.

La ricorrente, a motivazione del ricorso, lamenta l'illegittimità degli atti impugnati per assenza del presupposto impositivo poiché il terreno edificabile è venuto ad esistenza solo il 20 settembre 2021 e prima di tale data la società ha sempre versato l'imposta dovuta. L'area in questione, sostiene la contribuente, era pertinenziale ad un fabbricato iscritto al catasto e con rendita attribuita.

La Corte, come prima cosa, evidenzia che l'Ente ha notificato gli accertamenti per gli anni di imposta dal 2015 al 2020 relativamente al nuovo terreno che è stato distaccato dal fabbricato principale attraverso la specifica richiesta di frazionamento del settembre 2021. Il terreno, successivamente, è stato venduto e che per gli anni in contestazione l'immobile che è stato oggetto di accertamento da parte del Comune non esisteva.

I Giudici bresciani accogliendo il ricorso della Società, ribadiscono che *“il presupposto dell'imposta dell'Imu è il possesso di immobili che siano diversi dall'abitazione principale ed il*

*presupposto per l'applicazione dell'imposta è che detto immobile (area edificabile) esistesse all'epoca dei fatti".*

E ancora, la Corte evidenzia come l'iscrizione catastale del 2008 confermava la pertinenzialità del terreno al fabbricato; da questo terreno poi, in seguito al frazionamento del 2021, è nato il terreno edificabile oggetto degli atti di accertamento.

In conclusione, ricordando quanto stabilito dall'articolo 817 del Codice civile, secondo il quale *"le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"* la Corte evidenziava che dall'iscrizione in catasto, sin dal 2008, l'intero terreno è stato graffato al fabbricato principale e proprio la descritta graffatura evidenziava il rapporto pertinenziale tra il fabbricato e l'area.

Viene così a mancare, conclude la Corte, il presupposto impositivo per gli atti notificati per le annualità 2015-2020 che devono, quindi, essere annullati dall'Ente.

[Corte di giustizia tributaria di primo gradi di Brescia, sentenza n.123/1/2025](#)



### **IMU immobile inagibile, le condizioni per la riduzione di imposta del 50%**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n.7048 del 17 marzo scorso, ha stabilito che, ai sensi dell'articolo 13, comma 3, del DL n. 201/2011, convertito dalla Legge n. 214/2011, ai fini IMU, l'imposta va ridotta in presenza di un fabbricato inagibile, nella misura del 50 per cento anche in assenza di richiesta del contribuente quando lo stato di inagibilità è perfettamente noto al Comune. Questo in virtù del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente di cui è espressione anche la regola secondo cui a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune.

Una società impugnava gli avvisi di accertamento IMU per gli anni 2012 e 2013 notificati dal Comune. Il contribuente, vincente in primo grado, risultava però soccombente in appello dove i Giudici accoglievano le doglianze del Comune ritenendo legittimi gli avvisi notificati.

La società, quindi, ricorreva in Cassazione adducendo due motivazioni al ricorso.

Con il primo motivo di ricorso la ricorrente denunciava la violazione e falsa applicazione degli art. 8, d. lgs. n. 504 del 1992, 6, quarto comma e 10, primo comma, l. n. 212 del 2000, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ..

La ricorrente, in buona sostanza, sostiene che i giudici di appello non abbiano valutato correttamente la situazione. Se è vero che la società non aveva formalmente dichiarato lo stato di inagibilità dell'immobile oggetto dell'imposta, è vero anche che, a detta della contribuente, il fatto era comunque noto al Comune poiché erano state presentate le pratiche per la ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso allegando fotografie che dimostravano lo stato di fatto dell'immobile privo di copertura. Nonostante quanto dichiarato dalla società sia stato accertato dai giudici di appello, gli stessi avevano ritenuto che, in assenza della dichiarazione formale di inagibilità, non fosse possibile ottenere l'agevolazione IMU prevista nella fattispecie in esame, così come previsto anche dal regolamento comunale.

Per i Giudici della Cassazione la doglianza della ricorrente trova fondamento. A prescindere dalla formale dichiarazione, il Comune può conoscere lo stato di inagibilità attraverso altri atti ad esso formalmente noti. In precedenza la Cassazione si era già pronunciata in questo senso affermando che *“In tema di IMU e nell'ipotesi di immobile inagibile, l'imposta va ridotta, ai sensi dell'art. 13, comma 3, del d.l. n. 201 del 2011 (conv. con modif. dalla l.n. 214 del 2011), nella misura del 50 per cento anche in assenza di richiesta del contribuente quando lo stato di inagibilità è perfettamente noto al Comune, tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente di cui è espressione anche la regola secondo cui a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune”*.

Inoltre, proseguono i Giudici, il regolamento comunale, quale fonte secondaria, non può derogare alla normativa primaria come interpretata dalla Corte di Cassazione.

Nel caso in esame, in buona sostanza, la formale dichiarazione, seppure richiesta dal regolamento, non era necessaria secondo la Corte in quanto l'Amministrazione comunale possedeva atti di parte comprovanti i lavori che rendevano inagibile l'immobile nella annualità di riferimento.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.7048 del 17 marzo 2025](#)

## **IMU, l'agevolazione per abitazione principale spetta solo se il proprietario è una persona fisica**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 5445/2025, ha stabilito che non può essere destinato ad abitazione principale, e quindi godere delle agevolazioni previste ai fini IMU, l'immobile di proprietà di una società, anche se uno dei soci vi ha preso residenza e fissato la propria dimora abituale.

I Giudici confermano che solo le persone fisiche proprietarie o titolari di altri diritti reali di godimento possono fissare la propria residenza e dimora abituale negli immobili di loro proprietà e quindi godere delle agevolazioni previste ai fini IMU.

Nel caso in esame, invece, la proprietà è in capo ad una società e quindi il socio risulta un mero detentore dell'immobile nel quale ha trasferito la propria dimora abituale e residenza e quindi non può concorrere all'ottenimento di alcuna agevolazione non essendo, appunto, il proprietario.

La vicenda trae origine da un avviso di accertamento IMU notificato ad una società avente ad oggetto un immobile con annessa abitazione. L'atto emesso dal Comune aveva come oggetto il disconoscimento dell'agevolazione per abitazione principale per l'immobile abitativo. La contribuente, invece, aveva nel calcolo della base imponibile IMU, ritenuto la stessa esente in quanto residenza e dimora abituale dell'amministratore della società stessa.

La Suprema Corte di Cassazione non ha avuto alcun dubbio nel pronunciarsi a favore dell'Ente impositore poiché il soggetto passivo che può godere dell'agevolazione per abitazione principale (ad oggi esenzione dal versamento del tributo) non può che essere una persona fisica e non, come nel caso in esame, una persona giuridica. Questo perché, per definizione, la società è un soggetto giuridico diverso dai soci, fiscalmente pensato per specifiche finalità, la norma invece, prevede che l'esenzione di cui sopra, venga concessa solo a persone fisiche che siano proprietarie dell'immobile oggetto di agevolazione (o che detengano altri diritti reali di

godimento quali usufrutto etc.) e che utilizzano l'immobile come dimora abituale e vi abbiano fissato la propria residenza. I Soci della società sono titolari solo di una quota ideale di compartecipazione e non hanno alcun diritto reale di godimento sull'immobile stesso e a nulla rileva il fatto che uno di essi vi ha trasferito la propria residenza e dimora abituale.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.5445/2025](#)



## **ICI, esenzione per abitazione principale solo in caso di residenza e dimora abituale**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 6029/2025 ha stabilito che il proprietario di un unico immobile abitativo sul territorio nazionale non ha diritto a godere delle agevolazioni previste per abitazione principale se nello stesso non vi ha trasferito la residenza e la propria dimora abituale e dei suoi familiari potendone dar prova.

La vicenda prende i natali da un avviso di accertamento ICI per l'anno 2010 avente ad oggetto una abitazione di proprietà di un contribuente nella quale il contribuente stesso non è residente ma per la quale rivendica il diritto a godere delle agevolazioni previste per abitazione principale; la richiesta deriva dal fatto che egli è proprietario solo di quell'immobile abitativo su tutto il territorio nazionale e quindi, a suo parere, non rileva la residenza anagrafica ai fini dell'ottenimento dell'esenzione. Uscito soccombente nei primi due gradi di giudizio, il contribuente ricorreva in Cassazione.

I Giudici della Suprema Corte sono di parere contrario. La normativa ICI, infatti, in merito all'agevolazione per abitazione principale, prevede che il contribuente dimostri che l'immobile costituisce la propria dimora abituale e dei suoi familiari. Tale principio è ormai consolidato anche in virtù delle recenti pronunce della stessa Cassazione (ad es. Sez. U. n. 26774/2024).

Proseguono i Giudici *“Secondo questa Corte, in tema di ICI, ai fini della detrazione prevista dal D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 8, comma 2, quale modificato dalla L. n. 296 del 2006, art. 1, comma 173, lett. b, (con decorrenza dall'1 gennaio 2007), per l'abitazione principale (per tale*

*intendendosi, salvo prova contraria, quella di residenza anagrafica) non deve necessariamente intendersi quella di residenza anagrafica, atteso che la norma introduce una presunzione relativa che può essere superata dal contribuente mediante la prova contraria circa l'effettivo utilizzo quale dimora abituale, anche per un periodo di tempo limitato, di altro immobile non coincidente con quello di residenza (Cass. Sez. T. n. 5870/2023).*

Il ricorrente, a parere della Corte, si esprime concettualmente in modo errato ritenendo che la sola proprietà di un unico immobile nel territorio italiano dia diritto all'esenzione per l'abitazione principale.

Questo perché, il suddetto punto di vista, non è in linea con quanto disposto dalla predetta normativa, la quale, in tema di ICI, subordinava il beneficio all'unità immobiliare di proprietà della contribuente alla dimostrazione della collocazione in essa della dimora abituale, vale a dire del luogo in cui stabilmente, cioè in modo prevalente e non occasionale, vive ed esercita i propri interessi, che si presume, salvo propria contraria, essere quello in cui ha posto la residenza anagrafica.

Nel caso in esame, concludono i Giudici, ha ben ritenuto la Commissione regionale che il contribuente non avesse dimostrato di dimorare abitualmente nel Comune, circostanza confermata dallo stesso ricorrente quando afferma di aver trasferito al propria residenza in altro comune per cause lavorative restando, come detto in precedenza, irrilevante la circostanza che l'immobile in oggetto sia l'unico di proprietà del ricorrente.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.6029/2025](#)

*Tale chiarimento esplica i propri effetti anche ai fini IMU, tenendo conto in questo caso dei requisiti simultanei di dimora e residenza nell'immobile; pertanto, anche fosse l'unica abitazione posseduta dal contribuente sul territorio nazionale, in ogni caso servono i requisiti anagrafici per poter fruire delle agevolazioni previste per l'abitazione principale.*

## L'approfondimento

### Riduzione IMU per fabbricati vincolati: il diritto esiste solo se il vincolo è diretto

La Cassazione torna sul tema di fabbricati che risultano interessati da un vincolo ministeriale legato al loro pregio storico, artistico o culturale: con l'ordinanza 4305 del 19 febbraio 2025 i giudici di legittimità hanno confermato un principio più volte affermato in passato, ossia che la riduzione della base imponibile al 50% per i fabbricati vincolati spetta unicamente quando il vincolo è apposto direttamente sull'immobile di pregio, mentre nessuna agevolazione spetta agli immobili interessati da vincolo indiretto.

A favore dei fabbricati vincolati l'art. 1 c. 747 della L. 160/19 stabilisce che la base imponibile è ridotta del 50 per cento. Tale previsione attribuisce tale beneficio esclusivamente a favore dei "fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"

La riduzione ai fini dell'imposta locale, quindi, non si applica ai beni immobili sottoposti a "tutela indiretta" per la sola materiale vicinanza o adiacenza a terreni o fabbricati dichiarati di interesse culturale (nel caso esaminato dalla citata sentenza il terreno sul quale insiste l'immobile è stato dichiarato di notevole interesse archeologico).

I giudici, in particolare, affermando che l'agevolazione concessa per gli immobili di interesse storico o artistico non può essere oggetto di interpretazione estensiva o analogica.

Questo il passaggio contenuto nella pronuncia: *"L'eccezionalità della norma agevolativa, anche in ragione della sua precisa e netta formulazione, ne esclude l'estensione in via interpretativa ai beni immobili sottoposti a tutela indiretta"*

Giova ricordare che la Corte Costituzionale (sentenza 111 del 20 maggio 2016), si era già occupata del differente trattamento tributario previsto per gli immobili di interesse storico o artistico e quelli sottoposti a "prescrizioni di tutela indiretta", escludendo questi ultimi dalle agevolazioni fiscali previste per gli immobili a vincolo diretto. In quell'occasione, i giudici avevano infatti dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale sollevate, in quanto, mentre per il bene di diretto interesse culturale oggetto di protezione è direttamente il

bene stesso che il proprietario è obbligato a preservare (in adempimento di una pluralità di “obblighi positivi” di conservazione), con le sue caratteristiche intrinseche, nella sua integrità e originalità, e dunque sostenendo spese particolarmente ingenti, per il bene solo indirettamente vincolato, invece, non è oggetto di protezione il bene stesso in sé considerato, ma è il contesto ambientale o di prospettiva nel quale l’immobile di interesse si inserisce, a garanzia del quale l’amministrazione può imporre (a carico dei beni in esso ricadenti) prescrizioni di vario tipo. Queste ultime non sono di certo assimilabili al generale obbligo conservativo del bene culturale vero e proprio.

In altri termini detti vantaggi devono essere attribuiti solo ai fabbricati riconosciuti di interesse, mentre nessun beneficio spetta ai fabbricati che non abbiano in sé un particolare prestigio, ma sono gravati da limitazioni perché un distorto uso di questi non vada a danneggiare il contesto nel quale è posto un altro immobile ritenuto meritevole di tutela. Si tratta del cosiddetto vincolo indiretto previsto dagli articoli 45 e seguenti del D.Lgs. 42/04.

Si tratta di una posizione ben consolidata nel pensiero della Suprema Corte; su punto si ricordano le seguenti pronunce, aventi entrambi contenuto analogo: sentenza 19878 del 5 ottobre 2016 e sentenza 20131 del 24 settembre 2020.

La caratteristica di immobile di interesse storico ed artistico non è detto risulti dagli atti catastali ma è annotata ad opera della Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso la quale deve essere trascritto il provvedimento con il quale viene riconosciuto il vincolo, in quanto interesserà anche i successivi possessori dell’immobile. Tale annotazione ha lo scopo di far valere il vincolo sul fabbricato anche con riferimento a qualsiasi futuro proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell’immobile. Qualora il vincolo sia apposto successivamente all’acquisto dell’immobile da parte dell’attuale possessore, a tale possessore sarà notificato l’atto con il quale viene apposto il vincolo stesso.

Si ricorda infine che tale verifica potrebbe essere possibile anche analizzando la visura catastale dell’immobile: nella circolare 5/E/12 si afferma che l’apposizione del vincolo sul fabbricato non influisce sull’operazione di accertamento catastale dell’immobile stesso e, quindi, non è determinante, né condizionante, ai fini dell’attribuzione della relativa categoria catastale. Pertanto, se il contribuente con riferimento ad un immobile riceve il provvedimento che attesta

il vincolo, non è necessario solo per tale evento procedere ad un nuovo accatastamento di tale fabbricato.

L'Agencia del Territorio aveva peraltro affermato la possibilità (quindi si tratta di una facoltà) per gli interessati, a richiesta, di invocare una specifica annotazione che evidenzi tale vincolo diretto, mentre nessuna annotazione è ammessa per il vincolo indiretto. Quand'anche dalla visura non risultasse tale annotazione, se a tale immobile è stato riconosciuto il pregio artistico ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04 (circostanza ravvisabile in conservatoria dei registri immobiliari, a seguito dell'annotazione del provvedimento) comunque esso avrebbe diritto alle agevolazioni concesse dal Legislatore.

# Notizie Flash

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



## **Tari, la denuncia di cessazione è sempre dovuta**

Prendendo spunto dalla sentenza della Corte di Giustizia di secondo grado della Liguria (n.148 del 18 febbraio 2025), ricordiamo che, in ambito Tari, la denuncia di cessazione dell'occupazione dei locali è sempre dovuta dal contribuente salvo che il Comune non sia già a conoscenza del fatto che i locali sono vuoti mediante comunicazioni di altra natura. Questo perché *non vi è obbligo del Comune di attivarsi per accertare se e come l'immobile non sia eventualmente (più) utilizzato e/o comunque insuscettibile di essere sottoposto alla tassa, non vi è alcuna norma che disponga in tal senso.*

*Il dovere di collaborazione e lealtà impone allo stesso contribuente di dichiarare la cessazione dei presupposti per l'imposizione, pena la costante debenza del tributo, salvo che risulti, come detto, che l'ente comunale ben sapeva che l'immobile era di fatto inutilizzato.*

## **TARI, rinvio al 30 giugno del termine di approvazione delle tariffe**

Informiamo che è stato presentato un emendamento al decreto PA per il rinvio al 30 giugno dei termini per l'approvazione di Piano Finanziario, Tariffe e Regolamenti Tari.

Ricordiamo che a previsione dell'articolo 3, comma 5-quinquies, del DL 228/2021 i Comuni devono approvare i piani finanziari del servizio di gestione dei rifiuti urbani, le tariffe e i regolamenti della Tari e della tariffa corrispettiva, entro il termine del 30 aprile di ciascun anno, termine di approvazione del bilancio. Se quest'ultimo viene prorogato a data successiva al 30 aprile, viene prorogato di conseguenza anche il termine di approvazione delle tariffe.

Il termine ultimo per la conversione del Decreto Legge scade il 13 maggio p.v., ma alla Camera dovrebbe essere approvato intorno al 22 aprile. In Commissione il voto sull'emendamento potrebbe esserci già la prossima settimana e ciò consentirebbe ai Comuni ritardatari di poter rispettare il termine più agevolmente.

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