



N° 5 / 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, il magazzino è esente se rispetta determinati requisiti

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 11476/2025, ha stabilito che, ai fini Tari, un locale può essere esentato dal versamento del tributo poiché destinato a magazzino solo se rispetta i requisiti richiesti dalla norma.

Un'impresa produttiva riceveva gli avvisi di pagamento per la tassa sui Rifiuti per gli anni dal 2012 al 2017; ritenendo che fossero viziati da errore in quanto consideravano nelle metrature tassate, anche dei locali adibiti a magazzini strumentali alla produzione ed allo stoccaggio dei prodotti finiti, presentava ricorso.

Nel presentare ricorso, la società eccepiva il fatto che dei magazzini adibiti alla produzione e stoccaggio di prodotti finiti erano esenti dal versamento della TARI poiché, in via prevalente e continuativa, in detti locali si formano rifiuti speciali e non urbani.

I Giudici di appello ritenevano esenti dal tributo i locali dell'opificio industriale, considerando invece assoggettabili i magazzini e gli uffici poiché da considerarsi come aree operative generiche e come tali assoggettabili al tributo.

Nelle memorie del ricorso la Società lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1 comma 649 della L. 147 de 2013 in relazione all'affermata assoggettabilità a tributo delle aree adibite a magazzini strumentali alla produzione. La norma, come modificata dall'art. 2, comma 1 della L. 68 del 2014, stabilisce che *"il Comune individua le aree di produzione di rifiuti speciali non assimilabili e i magazzini di materie prime e di merci funzionalmente ed esclusivamente collegati all'esercizio di dette attività produttive, ai quali non si estende il divieto di assimilazione"*, il che impone di estendere il medesimo divieto alle aree funzionalmente collegate alle zone

produttive esentate, quali sono appunto i magazzini intermedi di produzione e quelli di stoccaggio di prodotti finiti, in quanto produttivi di rifiuti speciali.

Secondo la ricorrente, la disposizione di cui all'art. 1 comma 649 della L. 147 del 2013, va letta con quella contenuta nella prima parte secondo cui *"nella determinazione della superficie assoggettabile alla T.A.R.I. non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano, in via prevalente e continuativa, rifiuti speciali, al cui smaltimento sono tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori, a condizione che ne dimostrino l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente"*. Ne consegue, quindi, che in considerazione del verificarsi della condizione della produzione in via continuativa e prevalente di rifiuti speciali, anche i magazzini intermedi di produzione e quelli adibiti allo stoccaggio debbono essere esentati dal tributo.

La Corte di Cassazione, in accoglimento della doglianza, ricorda la disposizione di cui all'articolo 1, comma 649, legge 147/2013 il quale prevede che, *"Nella determinazione della superficie assoggettabile alla TARI non si tiene conto di quella parte di essa ove si formano, in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali, al cui smaltimento sono tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori, a condizione che ne dimostrino l'avvenuto trattamento in conformità alla normativa vigente"*. Il Comune, inoltre, per i produttori di rifiuti speciali assimilati agli urbani, disciplina con proprio regolamento riduzioni della quota variabile del tributo proporzionali alle quantità di rifiuti speciali assimilati che il produttore dimostra di aver avviato al riciclo, direttamente o tramite soggetti autorizzati.

Con il medesimo regolamento, inoltre, individua le aree ove si producono rifiuti speciali non assimilabili ai rifiuti urbani, e i magazzini di materie prime e di merci funzionalmente ed esclusivamente collegati all'esercizio di dette attività produttive.

La norma, quindi, giustifica il collegamento fra le aree produttive e i locali adibiti a deposito di materiali che, ai fini dell'esonero dalla TARI, consente l'assimilazione dei magazzini alle aree produttive.

I presupposti affinché ciò avvenga però devono essere i seguenti:

- 1) il collegamento deve essere funzionale;
- 2) il collegamento deve essere esclusivo;
- 3) nei magazzini devono prodursi, in via prevalente e continuativa, rifiuti speciali;

- 4) il produttore deve aver provveduto al trattamento dei rifiuti speciali prodotti in detti magazzini in conformità con la normativa vigente.

Il magazzino quindi, prosegue la Corte, deve essere innanzitutto al servizio dell'opificio, strettamente connesso all'attività produttiva senza essere adibito ad altra attività e produrre rifiuti speciali in modo stabile e del tutto preponderante rispetto ai rifiuti urbani assimilabili.

Ne deriva che, l'assoggettamento alla parte variabile della tariffa, fermo restando l'assoggettamento alla parte fissa così come disposto dalla normativa, dipende non dalla semplice denominazione dei locali ma, in concreto, dalle sue caratteristiche e dal suo collegamento funzionale ed esclusivo con l'attività produttiva.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.11476/2025](#)



Imu, in caso di ristrutturazione di immobile inagibile, la dichiarazione non è fondamentale

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n.6532/2025 ha stabilito che il contribuente che presenta in Comune la documentazione necessaria alla ristrutturazione di un fabbricato inagibile ha diritto alla riduzione del 50% dell'IMU, così come previsto per i fabbricati inagibili.

La vicenda nasce dal ricorso presentato da una società a cui erano stati notificati degli avvisi di accertamento IMU aventi ad oggetto un immobile per il quale la contribuente non aveva dichiarato lo stato di inagibilità.

La ricorrente sosteneva che lo stato di inagibilità era comunque noto all'amministrazione comunale poiché erano state presentate le pratiche per la ristrutturazione del fabbricato stesso con il relativo cambio di destinazione d'uso. Tra la documentazione presentata inoltre vi erano delle fotografie che ben documentavano lo stato di fatto del fabbricato oggetto del contenzioso. Per questo motivo la società sosteneva di aver diritto all'agevolazione prevista per gli immobili inagibili che si configura con l'abbattimento del 50% dell'imposta da versare.

Va anche ricordato però che la norma per questa fattispecie prevede che l'inagibilità o inabitabilità venga accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario oppure, in alternativa il contribuente può presentare idonea dichiarazione.

I Giudici della Suprema Corte ricordano come, a prescindere dalla formale dichiarazione che il contribuente deve presentare, il Comune può essere a conoscenza dello stato di inagibilità di un fabbricato mediante altri strumenti o altre situazioni.

“In tema di IMU e nell'ipotesi di immobile inagibile, l'imposta va ridotta, ai sensi dell'art. 13, comma 3, del DL n. 201 del 2011 (convertito con modifiche dalla legge 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”.

Venendo al caso in esame, la Corte ribadisce che non era necessaria la dichiarazione da parte del contribuente in quanto attraverso la documentazione presentata dalla società per la ristrutturazione del fabbricato, l'inagibilità dei locali, per l'anno di imposta accertato, era nota all'Amministrazione Comunale. La Cassazione accoglie quindi le doglianze della Società annullando le pretese del Comune.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.6532/2025](#)



Imu, l'agevolazione richiede tassativamente la dichiarazione annuale

La Corte di Cassazione si è nuovamente pronunciata in ordine all'obbligo dichiarativo annuale per talune fattispecie al fine di ottenere le agevolazioni previste.

In particolare, i Giudici hanno ribadito che l'intenzione di accedere ad un beneficio fiscale legato ad una specifica tipologia di immobili deve essere annualmente dichiarato dal contribuente e

non è sufficiente che il Comune sia a conoscenza di situazioni o fatti che possano portare l'amministrazione ad intendere la suddetta volontà da parte del contribuente.

Questo, in sintesi, quanto emerso dall'ordinanza n. 8357 del 30 marzo 2025. I Giudici della Suprema Corte si sono pronunciati in merito al ricorso presentato da una società proprietaria di immobili merce destinataria di un avviso di accertamento con il quale il Comune chiedeva il versamento dell'IMU per detti fabbricati.

Alternanti risultati nei primi due gradi di giudizio portavano la contribuente ad appellarsi in Cassazione lamentando un vizio di giudizio da parte dei giudici di appello che non avevano erroneamente tenuto in considerazione la dichiarazione presentata a giugno del 2014 e relativa all'anno di imposta 2013 con la quale veniva richiesta l'esenzione per gli immobili merce di proprietà e non avevano inoltre considerato la doglianza con la quale la ricorrente aveva lamentato la generica motivazione con la quale il Comune aveva supportato l'atto di accertamento.

I Giudici ricordano come la legge 27 dicembre 2019 n. 160, all'art. 1, comma 751, prevede, fino al 2021, per i cosiddetti beni merce *"che non siano locati, l'applicazione dell'aliquota di base pari allo 0,1 per cento, consentendo ai Comuni di aumentarla fino allo 0,25 per cento o diminuirla fino all'azzeramento, ed a decorrere dal 1 gennaio 2022, la norma, per i medesimi fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, finché permane tale destinazione e non siano in ogni caso locati, prevede invece l'esenzione dall'IMU"*.

In merito alla dichiarazione, la suddetta norma non specifica se la dichiarazione IMU debba comunque essere presentata "a pena di decadenza" dal beneficio. Viene invece previsto dall'art. 2, comma 5-bis, del D.L. n. 102/2013 che recita *"Ai fini dell'applicazione dei benefici di cui al presente articolo, il soggetto passivo presenta, a pena di decadenza entro il termine ordinario per la presentazione delle dichiarazioni di variazione relative all'imposta municipale propria, apposita dichiarazione, utilizzando il modello ministeriale predisposto per la presentazione delle suddette dichiarazioni, con la quale attesta il possesso dei requisiti e indica gli identificativi catastali degli immobili ai quali il beneficio si applica. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze sono apportate al predetto modello le modifiche eventualmente necessarie per l'applicazione del presente comma"*.

Come più volte ribadito dalla Cassazione in tema di esenzione IMU per gli immobili merce, sulla scorta di quanto previsto dal DL 102/2013, l'esonero dall'IMU per i fabbricati merce presuppone la presentazione della dichiarazione.

Come ormai noto, in base al consolidato orientamento della Corte, in base al quale le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione e non sono suscettibili di interpretazione analogica o estensiva, l'obbligo di presentazione della dichiarazione al fine di ottenere un'agevolazione, porta a non considerare equivalente un qualsiasi altro adempimento ritenendo superflua la dichiarazione.

In conclusione, specifica la Cassazione, per gli immobili merce, le condizioni per l'esonero IMU, rappresentate, per un verso, dalla destinazione alla vendita delle unità in questione, e, per altro verso, dallo stato di non locazione degli stessi, devono essere oggetto di specifica denuncia da presentare relativamente a ciascuna annualità per le quali si chiede l'applicazione dell'esenzione in discussione, trattandosi di fatti potenzialmente variabili da periodo a periodo, e che vanno dunque portati a conoscenza dell'Ente impositore circa la loro permanenza.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.8357/2025](#)



IMU Immobili merce, se il fabbricato è locato o ristrutturato versa l'Imposta

La Corte di cassazione, con le sentenze nn.10392 e 10394 del 21 aprile scorso, ha stabilito che, ai fini IMU, non sono esentati gli immobili merce locati per parte dell'anno o ristrutturati.

La vicenda trae origine dall'impugnazione di quattro avvisi di accertamento IMU da parte di una società relativamente agli anni di imposta dal 2014 al 2017 con riguardo ad immobili costituenti "beni merce" in seguito del disconoscimento da parte del Comune dell'esenzione prevista dall'art. 13, comma 9-bis, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201.

In primo e secondo grado la ricorrente vedeva accolte le proprie doglianze in quanto, secondo i giudici *"l'esenzione poteva spettare alla contribuente anche in caso di locazione transitoria di*

durata infrannuale degli immobili merce, sia pure in relazione al residuo periodo dell'anno di riferimento".

Il Comune proponeva ricorso per Cassazione lamentando la circostanza per la quale, i giudici di appello, avevano erroneamente ritenuto che la contribuente poteva beneficiare dell'esenzione anche in caso di locazione transitoria di durata infrannuale degli immobili merce. Questo perché, viceversa, l'agevolazione si basa sul principio secondo il quale, per accedere al trattamento tributario agevolato, gli immobili non siano concessi in locazione, neppure per un breve periodo o anche per un solo giorno dell'anno.

A decorrere dal 2022, così come disposto dall'art. 1, comma 751, legge 160/2019, gli immobili merce (fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita) godono dell'esenzione dal versamento dell'IMU a patto che permanga la destinazione alla vendita e non siano in ogni caso locati.

La Cassazione, ricordando quanto disposto dal sopra citato articolo, evidenzia che la discussione verte soprattutto sull'interpretazione dell'inciso comune alle citate disposizioni "*non siano in ogni caso locati*" che, nel caso in esame, per il Comune significa che qualsiasi tipo di locazione a prescindere dalla durata si preclude il riconoscimento dell'esenzione sull'immobile merce mentre per la ricorrente la norma si deve interpretare in questo modo: la locazione transitoria di durata infrannuale non è ostativa al riconoscimento dell'esenzione per il residuo periodo di possesso dell'immobile merce nell'anno di riferimento.

Per i Giudici del Palazzaccio, la tesi da accogliere è la prima, ovvero che l'esenzione per i fabbricati merce non può essere riconosciuta in caso di locazione anche se transitoria dei medesimi locali nel corso dell'anno di riferimento.

Per concorrere all'esenzione, considerando il tenore della norma di riferimento, e soprattutto per essere classificati come immobili merce, è indispensabile che, tali fabbricati, rispettino entrambi i requisiti ovvero la permanente destinazione alla vendita e la libera disponibilità da parte del proprietario, che devono perdurare per l'intero anno di riferimento. L'agevolazione prevista per i fabbricati merce è finalizzata ad esonerare dal carico del tributo gli imprenditori edili per gli immobili che siano stati costruiti per la vendita, e che siano al momento ancora invenduti nonostante la stabile collocazione sul mercato per l'anno di riferimento. Una eventuale locazione, quindi, sulla scorta di quanto appena affermato, concede il godimento del

fabbricato a terzi, anche se temporaneamente o saltuariamente, facendo venir meno, interrompendo la continuità nell'anno di riferimento, il requisito della "*permanente destinazione alla vendita*", che sola ne giustifica l'esenzione da IMU.

Se con la sentenza n.10394, la Corte ha chiarito il discorso riguardante la locazione, con la sentenza n.10392 ha stabilito che l'esenzione IMU per gli immobili merce è applicabile solamente ai fabbricati di nuova costruzione e non anche a quelli ristrutturati. Questo perché, secondo la Corte, l'esenzione si applica solo ai «*fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita*» e non può essere estesa anche ai fabbricati acquistati e ristrutturati.

Non è, dunque, invocabile un'assimilazione tra i "fabbricati costruiti" ed i "fabbricati ristrutturati", essendo preclusa, conclude la Corte, "*...inevitabilmente, dalla corretta applicazione del principio generale e inderogabile in materia fiscale, il quale prevede che, in materia fiscale le norme contemplanti esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione...*".

[Corte di Cassazione, sentenze nn. 10392 e 10394 del 21 aprile 2025](#)

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

L'esenzione per abitazione principale non spetta mai alle società

La Cassazione si esprime sulla possibilità di applicare l'esenzione per abitazione principale a favore di immobili posseduti da società: con l'ordinanza del 1° marzo 2025 n. 5445, i giudici di legittimità hanno ribadito il principio, in materia di IMU, secondo il quale le agevolazioni per l'abitazione principale spettano soltanto alla persona fisica che possiede l'immobile nel quale ha stabilito la propria dimora abituale e residenza anagrafica.

Tale posizione, che già era stata espressa in relazione al caso della società semplice, viene confermato anche con riferimento ai fabbricati posseduti da società commerciali.

Ai sensi dell'art. 1 comma 743 della L. 160/2019, ai fini IMU è soggetto passivo il possessore dell'immobile, dovendo intendersi come tale il proprietario oppure il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi o superficie.

In base al successivo comma 740, è escluso dall'applicazione dell'IMU il possessore dell'abitazione principale (o assimilata) e delle relative pertinenze, nel limite di una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7. Tale esenzione opera a condizione che l'abitazione sia catastalmente censita in categorie catastali non di lusso, ossia diverse dalle categorie catastali A/1, A/8 o A/9. Per i fabbricati di lusso adibiti ad abitazione principale risulta applicabile l'aliquota agevolata (che ai sensi del comma 748 può essere al massimo pari al 6 per mille), nonché una specifica detrazione di importo massimo pari ad euro 200 (sul punto si veda il comma 749).

Ai sensi del richiamato comma 741, un determinato immobile può qualificarsi abitazione principale se vengono contemporaneamente soddisfatti due requisiti anagrafici. Il possessore, nell'immobile, deve aver stabilito:

- la propria residenza anagrafica,
- la propria dimora abituale.

Si ricorda che, a seguito della pronuncia 209 del 13 ottobre 2022, la Corte Costituzionale ha affermato che nella verifica dei requisiti soggettivi anagrafici occorre far riferimento alla sola posizione del contribuente, non rilevando la residenza anagrafica e la dimora abituale dei componenti del nucleo familiare del possessore dell'immobile.

In relazione alla verifica di tali requisiti e all'applicazione delle citate agevolazioni, consta la posizione espressa dalla Cassazione nella citata ordinanza 5445/25, nella quale viene affermato che dette agevolazioni possono trovare applicazione valida e concreta nel solo caso in cui il possessore dell'immobile a destinazione abitativa, che risulta essere il soggetto passivo IMU, risulta essere una persona fisica: infatti, malgrado la norma non fissi esplicitamente tale vincolo, solo questo soggetto può materialmente destinare l'immobile a dimora abituale, e allo stesso tempo fissarvi la residenza anagrafica.

Al contrario, le agevolazioni per l'abitazione principale non possono competere se il possessore dell'immobile è una persona giuridica, in quanto una persona giuridica non può fissare dimora abituale né residenza anagrafica.

Il caso considerato riguardava una società (si tratta di una società a responsabilità limitata, SRL) che possiede una abitazione destinata ad abitazione principale da parte del suo amministratore unico; nella citata sentenza la Cassazione afferma che tale circostanza è del tutto irrilevante in quanto le agevolazioni IMU per l'abitazione principale non possono essere riconosciute per l'immobile in possesso di una società, neppure se viene concesso in detenzione all'amministratore o al socio, per fini abitativi.

Si legge nella richiamata sentenza: *"... soltanto le persone fisiche possono destinare gli immobili posseduti ad abitazione (per sé e per la propria famiglia), fissandovi la dimora abituale e la residenza anagrafica..."*.

E' infatti necessario vi sia coincidenza tra il possessore dell'immobile (ossia il soggetto passivo ai fini IMU, che, ricorrendone i requisiti, fruisce delle agevolazioni per l'abitazione principale) e la persona fisica che nell'immobile fissa la propria residenza anagrafica e dimora abituale.

Tale coincidenza non sussiste invece se l'unità abitativa è posseduta da una società (che quindi è soggetto passivo, IMU), ma utilizzata come abitazione dall'amministratore della società, mero detentore dell'immobile di proprietà della società.

Peralto, le stesse conclusioni valgono anche se la società concede l'immobile in detenzione ad un socio, che ivi stabilisce la residenza anagrafica e la dimora abituale. Anche in tal caso, infatti, il soggetto passivo ai fini dell'IMU è la società (proprietaria o titolare del diritto reale di godimento sull'immobile), mentre il socio (soggetto giuridico distinto) è mero detentore dell'immobile, non essendo titolare del diritto reale sull'immobile, ma tutt'al più di una quota di partecipazione della società.

Non si tratta certo di una nuova posizione in quanto in passato la Cassazione si era espressa in tal senso con riferimento ad immobili posseduti da società semplici (che non è una società commerciale ma solitamente una società di mera detenzione) e utilizzati dai soci della società.

Sul punto consta la posizione espressa dalla Cassazione nella sentenza n. 23679/2019: in tale pronuncia la Suprema Corte ha negato la spettanza dei benefici. La premessa alla motivazione riguarda l'interpretazione delle norme: in campo fiscale l'applicazione di una agevolazione non può essere suscettibile di interpretazione analogica dovendosi attenere ai presupposti indicati dalla norma stessa.

Dello stesso tenore si segnala anche la sentenza n. 18554/2022.

Notizie Flash

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



Imposta di soggiorno, la sanzione cambia faccia

Lo schema di decreto legislativo di riordino dei tributi comunali potrebbe avere un'importante novità che riguarda l'imposta di soggiorno. In particolare, la novità, riguarderebbe la formulazione della sanzione che attualmente, per l'omessa o infedele presentazione della dichiarazione, prevede il versamento di una somma dal 100 al 200 per cento dell'importo dovuto. Se per gli altri tributi comunali è prevista una sanzione minima di 50 euro, ciò non vale per l'imposta di soggiorno il che, porta a pensare, se esista un modo per applicare la sanzione minima quando non alcun importo da versare.

Dovendo agire quindi sulla cattiva formulazione della norma, nello schema di decreto è previsto che per l'omessa presentazione della dichiarazione venga applicata la sanzione amministrativa del 100% del tributo non versato e comunque non inferiore a 50 euro. Per l'infedele dichiarazione, invece, si applica la sanzione amministrativa del 40% del tributo non versato e comunque non inferiore a 50 euro.

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