



N° 5 / 2026

“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, se l'inquilino non presenta la dichiarazione, la "colpa" non ricade sul proprietario

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 9133/2026, ha stabilito che spetta al detentore dichiarare ogni circostanza rilevante per l'applicazione della tassa sui rifiuti; in assenza di tale dichiarazione, la responsabilità non può ricadere sul proprietario.

Il gestore del servizio rifiuti per conto di un Comune notificava un avviso di accertamento ad una società contestandole l'omessa denuncia ai fini TARI per gli anni dal 2010 al 2014, relativa ad un immobile.

L'immobile era stato concesso in locazione dal comproprietario alla ricorrente a seguito di lavori di ristrutturazione che avevano comportato una variazione catastale; ciò nonostante, il comproprietario aveva continuato a versare il tributo nel periodo 2010 – 2014.

La Commissione tributaria provinciale aveva rigettato il ricorso della contribuente, stessa sorte in Commissione tributaria regionale che aveva confermato la decisione di primo grado e condannato la ricorrente alle spese.

I Giudici di appello avevano rilevato che la conduttrice era obbligata alla denuncia dell'occupazione dell'immobile e al pagamento del tributo, la presenza di più immobili in capo al locatore rendeva incerta l'imputazione del pagamento effettuato e anche a voler ritenere il pagamento del terzo rilevante, permaneva comunque l'obbligo dichiarativo in capo alla detentrica.

Da qui il ricorso in Cassazione sostanzialmente basato su due motivi. Con il primo motivo la ricorrente deduce violazione e falsa applicazione di alcuni articoli del regolamento comunale TARI e dell'art. 1, comma 639, della L. 147/2013 sostenendo che il giudice d'appello non

avrebbe considerato che il comproprietario dell'immobile non è un soggetto estraneo al rapporto tributario, ma soggetto legittimato a mantenere l'intestazione dell'utenza e a effettuare il pagamento anche in caso di locazione.

Per i Giudici della Suprema Corte il motivo è fondato anche se con qualche limitazione. Secondo la ricorrente, il comproprietario aveva regolarmente adempiuto agli obblighi dichiarativi e di pagamento, con conseguente esclusione di un ulteriore obbligo a carico della conduttrice per il medesimo periodo.

Ricordando che, ai sensi della normativa TARI, il presupposto dell'imposta è costituito dal possesso o dalla detenzione, a qualsiasi titolo, di locali suscettibili di produrre rifiuti, il detentore è quindi il soggetto tenuto a presentare la dichiarazione relativa all'inizio, variazione o cessazione dell'occupazione ai fini TARI.

Ne deriva che l'obbligo dichiarativo grava personalmente sul detentore e non può essere escluso da accordi tra privati, né da adempimenti effettuati da altri soggetti. Nel caso di specie, la sentenza impugnata ha correttamente affermato che la conduttrice era tenuta alla denuncia dell'occupazione dell'immobile, indipendentemente dai rapporti interni tra le parti e dai pagamenti eventualmente eseguiti dal locatore.

Diverso discorso può essere fatto in merito al versamento. Il pagamento del tributo, infatti, non ha natura strettamente personale e può essere validamente eseguito anche da un terzo come previsto ai sensi dell'art. 1180 c.c. Ne consegue che, il pagamento effettuato dal locatore produce effetto liberatorio nei confronti dell'ente impositore, impedendo una duplicazione della pretesa fiscale, salvo verifica della corrispondenza dell'importo versato rispetto al debito effettivamente riferibile alla posizione della conduttrice. Rimane, quindi, in ogni caso la possibilità di applicare sanzioni amministrative per l'omessa dichiarazione.

Con il secondo motivo la ricorrente denuncia omessa e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, per non aver la CTR considerato che il comproprietario avrebbe effettivamente versato la TARI relativa all'immobile in questione e che le relative ricevute erano state prodotte in giudizio. Motivo che resta assorbito dall'accoglimento del primo.

In linea di principio, conclude la Corte, è opportuno attenersi al fondamento di diritto per il quale *“In tema di TARI, qualora il proprietario abbia provveduto al pagamento del tributo anche dopo la concessione in locazione dell'immobile, il conduttore che abbia omesso la dichiarazione*

di inizio detenzione è comunque soggetto alla relativa sanzione amministrativa, ma non può essere obbligato al pagamento del tributo qualora ciò comporti una duplicazione dell'imposta, salva la verifica della corrispondenza tra quanto versato e il debito effettivamente riferibile alla posizione del conduttore".

[Corte di Cassazione, ordinanza n. 9133/2026](#)



Il concessionario demaniale versa l'IMU

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 12266/2026 ha stabilito che il versamento del canone di concessione non esclude l'obbligo di versamento dell'IMU.

Un Comune aveva notificato ad una società un avviso di accertamento IMU relativo all'anno 2017, contestando l'omessa dichiarazione e il mancato pagamento dell'imposta in relazione a un'area del demanio marittimo concessa in uso alla società.

La società aveva impugnato l'atto sostenendo, tra le altre cose:

- la carenza di motivazione dell'accertamento;
- l'insussistenza dell'obbligo di pagamento dell'IMU nel caso concreto;
- l'erronea classificazione catastale;
- la mancanza del potere impositivo del Comune.

La Commissione Tributaria Provinciale aveva accolto il ricorso della contribuente, annullando l'avviso per difetto di motivazione e rilevando inoltre la tardiva costituzione del Comune nel giudizio. Secondo i giudici di primo grado, l'atto impositivo non spiegava in modo adeguato i criteri utilizzati per determinare il tributo né riportava con chiarezza i dati catastali dell'immobile.

Il Comune aveva quindi proposto appello, ma la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado aveva confermato la decisione favorevole alla società, ritenendo che il pagamento del canone concessorio per l'utilizzo del bene demaniale impedisse di assoggettare il concessionario anche all'IMU, poiché ciò avrebbe determinato una duplicazione del prelievo.

Contro tale pronuncia il Comune ha proposto ricorso per Cassazione articolato in due motivi.

La Corte di Cassazione ha innanzitutto respinto il motivo con cui il Comune denunciava la nullità della sentenza per motivazione apparente, rilevando che la decisione della Corte tributaria regionale esponeva in maniera comprensibile il percorso logico-giuridico seguito dai giudici.

È stato invece accolto il motivo riguardante l'erronea applicazione del principio del divieto di doppia imposizione. La Cassazione ha chiarito che il canone concessorio e l'IMU hanno natura e finalità differenti:

- il canone rappresenta il corrispettivo dovuto per l'utilizzo del bene demaniale;
- l'IMU costituisce invece un tributo collegato alla disponibilità del bene, considerata manifestazione di capacità contributiva.

In questo senso, quindi, secondo la Corte *"Il presupposto per l'applicazione del tributo non è pertanto la proprietà di un immobile, bensì la disponibilità dello stesso generatrice di reddito. In tal senso la norma in esame non determina alcuna discriminazione tra i soggetti da essa previsti nè viola in alcun modo il principio di uguaglianza di cui all' art. 3 Cost. nè quello, della capacità contributiva di cui all' art. 53 Cost. che prescinde dalla proprietà e concerne unicamente il reddito disponibile"*.

Nel caso in esame non ricorre un'ipotesi di doppia imposizione considerando che i prelievi si fondano su presupposti distinti, non partecipando il canone di concessione di beni demaniali agli oneri di natura tributaria. Il pagamento del canone, in buona sostanza, non esclude l'obbligo di versare l'IMU.

La Cassazione ha, quindi, rinviato la causa alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado per il riesame della controversia attenendosi ai principi affermati dalla Corte.

[Corte di Cassazione, ordinanza n. 12266/2026](#)



IMU non dovuta in caso di occupazione abusiva

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 8177 del 2 aprile scorso, ha specificato che, ai fini IMU, non è dovuta l'Imposta nel caso di un immobile occupato abusivamente poiché è

irragionevole affermare che sussista la capacità contributiva del proprietario che si sia prontamente attivato per denunciarne penalmente l'accaduto.

La vicenda trae origine da alcuni avvisi di accertamento notificati da un Comune al Fallimento di una S.p.A. in liquidazione aventi ad oggetto il mancato pagamento dell'IMU relativa agli anni d'imposta dal 2014 al 2019 con riferimento a vari immobili di proprietà della società. In primo grado la ricorrente era uscita soccombente mentre la Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado della Lombardia aveva accolto l'appello proposto dalla curatela fallimentare, riformando la decisione di primo grado e ritenendo non dovuta l'imposta. I giudici di appello avevano infatti accertato che gli immobili risultavano da tempo occupati abusivamente da terzi e che la procedura fallimentare, pur avendo presentato denunce penali e promosso diverse iniziative giudiziarie e amministrative per ottenere il rilascio degli immobili, non era riuscita a recuperare la disponibilità, anche per ragioni di ordine pubblico.

Nel motivare la propria decisione, la Corte territoriale aveva richiamato la sentenza n. 60/2024 della Corte costituzionale, con cui è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 9 del d.lgs. n. 23/2011 nella parte in cui non escludeva dall'IMU gli immobili occupati abusivamente, purché il proprietario avesse tempestivamente denunciato l'occupazione all'autorità giudiziaria. Il Comune ha quindi proposto ricorso per Cassazione articolato in tre motivi ovvero che l'IMU dovesse comunque gravare sul proprietario degli immobili, le occupazioni abusive riguardassero soltanto parte degli appartamenti, la Corte tributaria non avesse correttamente valutato la durata e l'estensione dell'occupazione e che vi fosse stata inoltre una tardiva costituzione del Fallimento nel giudizio di primo grado.

I Giudici della Corte di Cassazione hanno respinto integralmente il ricorso.

Con riferimento alla questione processuale preliminare, la Corte ha ritenuto tempestiva la costituzione del Fallimento, osservando che trovavano applicazione le sospensioni dei termini processuali introdotte durante l'emergenza Covid-19, comprese quelle previste per gli uffici giudiziari della cosiddetta "prima zona rossa".

Nel merito, la Cassazione ha ribadito i principi già affermati dalla Corte costituzionale, secondo cui è contrario ai principi di ragionevolezza e capacità contributiva pretendere il pagamento dell'IMU da parte del proprietario che sia stato privato del possesso dell'immobile per effetto di

un'occupazione abusiva, sempre che egli abbia tempestivamente denunciato i fatti e attivato le necessarie iniziative per ottenere il rilascio del bene.

Secondo la Suprema Corte, infatti, un immobile occupato abusivamente e non concretamente disponibile non rappresenta, per il proprietario, un effettivo indice di ricchezza idoneo a giustificare l'imposizione tributaria.

La Cassazione ha inoltre evidenziato che la Corte di merito aveva accertato con adeguata motivazione e non sindacabile in sede di legittimità la protratta occupazione abusiva degli immobili, l'inutile esperimento delle iniziative promosse dalla curatela e il tempestivo coinvolgimento delle autorità competenti e della forza pubblica.

Le censure del Comune, pertanto, si traducevano sostanzialmente in una richiesta di nuova valutazione dei fatti, non consentita nel giudizio di Cassazione.

[Corte di Cassazione, ordinanza n. 8177 del 2 aprile 2026](#)



Per la Cassazione il CUP è un tributo

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 12225/2026, è stata chiamata a risolvere una questione particolarmente importante riguardante il Canone Unico Patrimoniale (CUP), introdotto dalla legge n. 160 del 2019.

Il problema nasceva dal fatto che questo nuovo canone aveva sostituito una serie di precedenti tributi e canoni locali (tra cui la TOSAP, la COSAP e l'imposta comunale sulla pubblicità) che, però, avevano natura giuridica diversa tra loro. Alcuni erano considerati veri e propri tributi, altri invece semplici entrate patrimoniali.

Proprio per questa ragione si era creato un forte contrasto interpretativo tra i giudici.

Alcune decisioni ritenevano che le controversie relative al CUP dovessero essere trattate dal giudice tributario, perché il nuovo canone conservava le caratteristiche tipiche di un tributo.

Altre decisioni, invece, sostenevano che la competenza spettava al giudice ordinario,

considerando il CUP una semplice entrata patrimoniale dell'ente pubblico. Un terzo orientamento, infine, proponeva una soluzione intermedia, affermando che la competenza dovesse essere valutata caso per caso, in base alla concreta natura della pretesa avanzata dal Comune.

La questione al vaglio della Corte nasce da un giudizio promosso dall'impugnazione da parte di una società destinataria di un avviso di accertamento notificato dal concessionario relativo al pagamento del CUP per alcune installazioni considerate aventi natura pubblicitaria.

La società sosteneva che quei cartelli non avessero finalità promozionali, ma servissero esclusivamente a migliorare il servizio idrico offerto alla collettività. Contestava inoltre la motivazione dell'avviso.

Prima ancora di affrontare il merito della controversia, però, il giudice tributario ha ritenuto necessario chiarire quale fosse il giudice competente a decidere queste controversie e ha quindi rimesso la questione alla Corte di Cassazione.

La Suprema Corte, in principio, ha ricordato che il nome attribuito dal legislatore a un'entrata pubblica non è sufficiente per stabilirne la natura giuridica.

Il fatto che la legge definisca il CUP come "canone patrimoniale" non significa automaticamente che esso abbia natura patrimoniale e non tributaria.

Secondo la giurisprudenza costituzionale, infatti, per capire se una prestazione abbia natura tributaria occorre verificare alcuni elementi sostanziali.

In particolare:

- il pagamento deve essere imposto dalla legge;
- il soggetto obbligato non deve poter negoziare liberamente il contenuto della prestazione;
- deve mancare un vero rapporto contrattuale tra cittadino ed ente pubblico;
- le somme riscosse devono essere destinate al finanziamento della spesa pubblica;
- il prelievo deve essere collegato a un fatto economicamente rilevante.

Tutti elementi, evidenzia la Corte, che ricorrono nel caso del CUP. Se come detto, il pagamento è obbligatorio e deriva direttamente dalla legge, i Comuni disciplinano il canone tramite regolamenti adottati nell'esercizio del loro potere autoritativo e il privato ma non hanno alcuna possibilità di trattare o concordare l'importo dovuto. Essendo poi il canone dovuto anche nei

casi di occupazione abusiva o di diffusione abusiva di messaggi pubblicitari è evidente che il presupposto del pagamento non è il rilascio della concessione amministrativa, ma il semplice fatto materiale dell'occupazione del suolo pubblico o della diffusione del messaggio pubblicitario. Secondo la Suprema Corte, quindi, manca un vero rapporto sinallagmatico, cioè un rapporto di scambio tipico dei contratti poiché il privato non paga un corrispettivo in cambio di una prestazione specifica dell'ente pubblico ma la concessione o l'autorizzazione hanno soltanto una funzione amministrativa e organizzativa, ma non rappresentano la causa del pagamento.

La Corte sottolinea poi che il CUP è strettamente collegato a una manifestazione di capacità economica in quanto, chi occupa uno spazio pubblico trae un'utilità economica dall'utilizzo di quel bene e, allo stesso modo, chi diffonde un messaggio pubblicitario ottiene un vantaggio economico o promozionale.

Anche le modalità di determinazione del canone confermano questa impostazione, perché l'importo viene calcolato sulla base di elementi oggettivi come la superficie occupata, la durata dell'occupazione o la dimensione del mezzo pubblicitario.

Un altro elemento decisivo, prosegue la Corte, è rappresentato dalla destinazione delle somme riscosse.

Le entrate derivanti dal CUP sono infatti destinate agli enti locali per finanziare attività e servizi pubblici. Anche questo costituisce un indice tipico della natura tributaria del prelievo.

La Corte affronta poi il tema del rapporto tra il nuovo CUP e i precedenti istituti sostituiti dalla riforma asserendo che il nuovo sistema introdotto dalla legge del 2019 supera definitivamente la distinzione tra Tosap (tributo) e Cosap (corrispettivo patrimoniale legato a concessione). La disciplina del CUP attribuisce infatti centralità al fatto materiale dell'occupazione e non più al provvedimento concessorio.

La Corte evidenzia, infine, che il nuovo canone presenta una struttura molto simile ai precedenti tributi locali, sia per quanto riguarda le modalità di accertamento e riscossione, sia per il sistema delle sanzioni e delle esenzioni e persino il linguaggio utilizzato dalla normativa dimostra, secondo la Cassazione, la volontà del legislatore di creare un sistema unitario e sostanzialmente tributario.

Nonostante il legislatore abbia utilizzato l'espressione "canone patrimoniale", il CUP possiede tutti gli elementi tipici del tributo e per questa ragione e per quanto detto in precedenza, il Canone Unico Patrimoniale deve essere considerato, in ogni caso, un tributo. Ciò ne consegue che, tutte le controversie relative agli avvisi di accertamento del CUP appartengono alla giurisdizione del giudice tributario.

[Corte di Cassazione, sentenza n. 12225/2026](#)

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

La locazione parziale dell'abitazione non blocca l'esenzione

Con la recente sentenza n. 8236 del 2 aprile 2026 la Corte di Cassazione ha affermato quale debba essere la regola da applicare per il coordinamento dell'esenzione per abitazione principale con il fatto che l'immobile sia in parte locato: la locazione parziale dell'abitazione principale non determina, in via automatica, la decadenza dal regime di esenzione, a condizione che permangano i requisiti della residenza anagrafica e della dimora abituale in capo al possessore.

Quindi, nei fatti, un fabbricato locato (in parte), almeno teoricamente può fruire dell'esenzione per abitazione principale; in tale caso andranno verificati i requisiti, come per ogni altra abitazione principale.

La pronuncia richiamata interviene sul tema dell'interpretazione della disciplina agevolativa relativa all'abitazione principale, con specifico riferimento all'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia oggetto di locazione, limitatamente a una sua porzione. Secondo i giudici di legittimità, la ratio dell'esenzione – volta a escludere dall'imposizione l'immobile destinato a soddisfare esigenze abitative primarie del contribuente – impone una lettura non meramente formale della normativa, ma occorre andare alla sostanza della disciplina.

La vicenda trae origine da alcuni avvisi di accertamento emessi dal Comune per gli anni d'imposta 2017 e 2018. Secondo l'amministrazione comunale, il fatto che la proprietaria avesse locato una parte dell'immobile a terzi faceva decadere lo status di "abitazione principale", trasformando l'intero cespite in un bene soggetto a tassazione ordinaria. Dopo una prima sconfitta in Commissione Tributaria Provinciale, la contribuente aveva ottenuto ragione in secondo grado dalla Corte di Giustizia Tributaria della Toscana. La Cassazione, rigettando il ricorso del Comune, ha ora confermato definitivamente questa interpretazione favorevole al cittadino.

In tale prospettiva, la concessione in godimento a terzi di una parte dell'immobile non risulta incompatibile con la qualificazione dello stesso quale abitazione principale, ove il possessore continui a utilizzarlo quale sede della propria vita familiare e personale. Ne consegue che la locazione parziale non integra, di per sé, una causa ostativa al riconoscimento dell'agevolazione. Ovviamente questo vale a patto che siano rispettati i requisiti necessari al riconoscimento dell'esenzione, in particolare quelli anagrafici.

Infatti, per abitazione principale deve intendersi l'unità immobiliare, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nella quale il possessore e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente.

La compresenza dei due requisiti (residenza anagrafica e dimora abituale) è ritenuta condizione necessaria e indefettibile per l'accesso al beneficio.

La Corte ribadisce, inoltre, che l'onere probatorio in ordine alla sussistenza dei requisiti agevolativi grava sul contribuente, il quale è tenuto a dimostrare, anche in presenza di elementi potenzialmente indiziari contrari (quali, appunto, la locazione parziale), l'effettivo utilizzo dell'immobile quale abitazione principale.

Con riferimento alle ipotesi di comproprietà, viene confermato l'orientamento secondo cui l'esenzione deve essere riconosciuta esclusivamente in relazione alla quota riferibile al soggetto che utilizza l'immobile come abitazione principale. Conseguentemente, il comproprietario che non risieda né dimori abitualmente nell'immobile resta assoggettato all'imposizione per la propria quota.

Quanto alla nozione di dimora abituale, la stessa viene intesa in senso sostanziale, quale luogo in cui si svolge in via ordinaria la vita del contribuente, non essendo sufficiente la mera risultanza anagrafica. Tale impostazione comporta che l'accertamento debba essere condotto sulla base di elementi concreti e verificabili.

Per le pertinenze, l'esenzione è subordinata alla sussistenza di un vincolo funzionale con l'abitazione principale e alla classificazione catastale nelle categorie C/2, C/6 e C/7, nei limiti quantitativi previsti dalla normativa (una per ognuna di queste categorie).

Resta ferma l'esclusione dall'esenzione per i fabbricati a destinazione abitativa classificati nelle categorie A/1, A/8 e A/9, per i quali opera un diverso regime impositivo (non è prevista l'esenzione, ma l'applicazione di un'aliquota ridotta, con la relativa detrazione); per i fabbricati

di lusso da sempre il legislatore ha escluso il regime di favore (o, per meglio dire, il regime di massimo favore, ossia l'esenzione).

In conclusione, il principio di diritto desumibile dalla pronuncia in esame può essere così sintetizzato: in assenza di specifiche disposizioni derogatorie, la locazione parziale dell'unità immobiliare non preclude il riconoscimento dell'esenzione Imu per abitazione principale, qualora il possessore mantenga nell'immobile la propria residenza anagrafica e dimora abituale, da accertarsi in concreto sulla base di elementi sostanziali.

Notizie Flash

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



Bonus Sociale Rifiuti 2026, i parametri ISEE

Come detto in precedenza, dal 2026 entra pienamente a regime il Bonus Sociale Rifiuti, che prevede una riduzione della TARI per le famiglie economicamente svantaggiate. L'agevolazione consiste in uno sconto del 25% sulla tariffa dovuta. Per ottenere l'agevolazione va considerato, tra le altre, il requisito ISEE.

Il beneficio spetta ai nuclei familiari con:

- ISEE fino a circa 9.800 euro;
- ISEE fino a 20.000 euro in presenza di almeno quattro figli a carico.

L'agevolazione viene riconosciuta automaticamente ai soggetti aventi diritto.

Evidenziamo che alcuni enti locali hanno disposto il rinvio delle prime rate TARI 2026 per consentire l'adeguamento ai nuovi meccanismi di agevolazione previsti dalla regolazione ARERA.

IMU 2026

Tra le novità introdotte nel 2026, la Legge di Bilancio ha introdotto la possibilità per i Comuni di ridurre o azzerare l'IMU sugli immobili inagibili colpiti da calamità naturali o eventi eccezionali, lasciando ai sindaci maggiore flessibilità nella gestione delle emergenze territoriali.

Il DM MEF 6 novembre 2025 ha ampliato le condizioni per ottenere la riduzione IMU sugli immobili inagibili.

Dal 2026 i Comuni possono estendere lo sconto anche a immobili inagibili per cause edilizie diverse, tra cui:

- Fabbricati inagibili per crollo strutturale dovuto a cedimenti del terreno o difetti costruttivi,
- Immobili danneggiati da incendi,
- Fabbricati dichiarati inagibili per gravi problemi di staticità o condizioni igienico-sanitarie pericolose
- Strutture danneggiate da eventi atmosferici non qualificabili come calamità naturali.

È obbligatorio che ogni Comune deliberi ogni ulteriore agevolazione nel proprio prospetto aliquote e pubblicarla entro il 14 ottobre di ogni anno sul portale del Federalismo Fiscale MEF.

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