

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE - SEZIONE TRIBUTARIA

Numero registro generale 15767/2024

Numero sezionale 1366/2026

Numero di raccolta generale 5236/2026

Data pubblicazione 09/03/2026

Composta da:

Dott. FABIO DI PISA -PresidenteIMU Dott.ssa MILENA BALSAMO -ConsigliereDott. GIANMARCO CALIENNO -Consigliere- Ud. 11/2/2026-CC Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO -Rel. ConsigliereDott.ssa CARMELA ROMANO -Consigliere

ha pronunciato la seguente ORDINANZA

sul ricorso n. R.G. 15767-2024 proposto da:....ricorrente

contro

COMUNE ..., in persona del Sindaco pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avvocato MARCO ZANASI giusta procura speciale in atti

-controricorrente

avverso la sentenza n. 256/2024 della CORTE DI GIUSTIZIA TRIBUTARIA DI SECONDO GRADO DELLA LOMBARDIA depositata il 24/1/2024; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata dell'11/2/2026 dal Consigliere Relatore Dott.ssa ANTONELLA DELL'ORFANO

FATTI DI CAUSA

...propone ricorso, affidato ad unico motivo, per la cassazione della sentenza indicata in epigrafe, con cui la Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia aveva respinto l'appello avverso la sentenza n. 43/2022 della Commissione tributaria provinciale di ...a, in rigetto del ricorso avverso avvisi di accertamento IMU – TASI 2016-2017 emessi dal Comune di ...a.

Il Comune resiste con controricorso.

La ricorrente ha da ultimo depositato memoria difensiva.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1. Con unico motivo la ricorrente denuncia, in rubrica, «violazione e falsa applicazione dell'art. 13 comma 2 DL 201/2011 conv. dalla L214/2011, dell'art.1 comma 14 lett. a) e b) l.n. 208/2015 e dell'art. 14 prel. c.c.» e lamenta che la Corte di giustizia tributaria di secondo grado abbia erroneamente ritenuto insussistenti i presupposti per l'agevolazione IMU-TASI relativa all'abitazione principale con riguardo all'immobile, di sua proprietà, in corso di ristrutturazione, che non era in condizioni di fruibilità in quanto privo di servizi essenziali, serramenti o pavimenti, il che le aveva impedito di trasferirvi la propria residenza.

1.2. La censura è infondata.

1.3. In tema di IMU, l'esenzione dal pagamento dell'imposta - alla luce del coordinamento sistematico tra l'art. 9, comma 1, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, (che individua i soggetti passivi dell'imposta), e l'art. 8, comma 3, del d.lgs. n. 23 del 2011, nonché l'art. 13, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011, conv., con modif. dalla l. n. 214 del 2011 (che esentano da imposta l'abitazione principale in presenza di determinati requisiti, soggettivi e oggettivi), nella formulazione vigente *ratione temporis* - spetta in via

esclusiva alle persone fisiche titolari del diritto di proprietà o di diritti reali di godimento sull'immobile destinato ad abitazione e che ivi hanno fissato la dimora abituale e la residenza anagrafica.

1.4. L'esenzione, quindi, spetta a condizione che il proprietario o titolare di altro diritto reale adibisca effettivamente l'immobile a propria abitazione principale, fissandovi la residenza anagrafica e la dimora abituale.

1.5. La definizione di abitazione principale, dopo l'intervento della Corte Costituzionale (sentenza n. 209/2022), è contenuta nell'art. 8, comma 3, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, secondo cui «si intende per effettiva abitazione principale l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente».

1.6. Il legislatore ha pertanto inteso collegare i benefici dell'abitazione principale e delle sue pertinenze al possessore e, in secondo luogo, ha voluto unificare il concetto di residenza anagrafica e di dimora abituale, individuando come abitazione principale solo l'immobile in cui le condizioni previste dalla norma sussistono contemporaneamente, ponendo fine alle problematiche applicative che sulla questione avevano interessato l'ICI (in termini: Cass. n. 4530/2024; Cass. n. 1199/2022; Cass. n. 893/2022; Cass. n. 17408/2021).

1.7. A differenza del regime previsto per l'imposta di registro, l'esenzione IMU è quindi riconosciuta non sulla «prima casa» di proprietà, ma sull'unica unità immobiliare posseduta all'interno della quale il contribuente risiede e dimora in via abituale, il che comporta che il requisito del trasferimento della residenza e dell'utilizzo come dimora abituale debba essere soddisfatto immediatamente, ed in caso contrario, per i mesi nel corso dei quali non sarà stato avviato il procedimento per il cambio di residenza, l'IMU risulta dovuta.

1.8. Con particolare riguardo ad immobili inagibili occorre inoltre evidenziare che l'art. 13 del d.l. n. 201/2011 prevede, per quanto qui di interesse, quanto segue: «3. La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e dei commi 4 e 5 del presente articolo. La base imponibile è ridotta del 50 per cento: ... b) per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione».

1.9. Ai fini dell'applicazione della riduzione *de qua* devono considerarsi, dunque, inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, i fabbricati per i quali vengano a mancare i requisiti di cui all'articolo 24, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e quindi nello specifico gli immobili che presentino un degrado fisico sopravvenuto (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica (cfr. in tal senso, anche se con riferimento all'ICI, Cass. n. 29966/2019 in motiv., che definisce condizione di inagibilità e inabitabilità in cui versi l'immobile l'«obiettiva inidoneità alla sua utilizzazione a causa dell'obsolescenza o cattiva manutenzione dello stesso o della presenza di carenze intrinseche»), non superabile con interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria.

1.10. Nel caso in esame, quindi, la contribuente avrebbe potuto unicamente richiedere la suddetta riduzione tariffaria, mediante adempimento di quanto dianzi indicato, con riguardo alle prospettate

condizioni di inagibilità dell'immobile, escluso, tuttavia, il diritto ad ottenere l'esenzione dall'imposta sull'immobile come abitazione principale.

1.11. Quanto alla prospettata questione di costituzionalità, sollevata dalla ricorrente, dell'art. 13 comma 2 del DL 6.12.2011 n. 201 (convertito dalla Legge 22.12.2011 n. 214) nella parte in cui non prevede l'esenzione dall'applicazione dell'IMU e della TASI a favore del contribuente che ha proceduto all'acquisto beneficiando dell'imposta di registro c.d. prima casa per il tempo necessario per l'integrale ristrutturazione dell'immobile adibito ad abitazione principale del nucleo familiare, il Collegio osserva quanto segue.

1.12. L'esenzione IMU è rivolta ad esonerare dal pagamento dell'imposta di tipo patrimoniale l'immobile in cui si vive stabilmente, con conseguente irrilevanza, ai fini del suo assoggettamento all'imposta, dell'idoneità dell'immobile a produrre reddito (e, di conseguenza, della sua abitabilità), essendo consentita unicamente la riduzione dell'imposta del 50%, ma non di escludere dall'imposta un fabbricato inagibile od inabitabile (sempre che di fatto non sia utilizzato).

1.13. Ben diversi sono, invero, i presupposti per l'agevolazione «prima casa» dell'imposta di registro contenuta nella nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte I, allegata al DPR 26.4.86 n. 131 (Testo unico dell'imposta di registro), laddove, perché un immobile possa essere considerato «prima casa» è necessario, oltre che l'abitazione oggetto di trasferimento abbia una destinazione abitativa e «non di lusso», che l'immobile sia ubicato nel Comune in cui l'acquirente ha, o stabilisca entro 18 mesi dall'acquisto, la propria residenza, che l'acquirente non sia titolare, esclusivo o in comunione con il coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, di altra casa di abitazione nel Comune dove è situato l'immobile da acquistare, e che l'acquirente non sia titolare, neppure per quote di comproprietà, anche in regime di comunione legale, in tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dall'acquirente o dal coniuge con le agevolazioni «prima casa».

1.14. L'imposta di registro, in quanto «imposta d'atto», sottopone a tassazione il trasferimento dell'immobile, mentre l'IMU grava sul possesso continuativo del bene (proprietà o altro diritto reale) anno per anno.

1.15. Ne consegue che il differente trattamento previsto per gli immobili da considerare «prima casa» o «abitazione principale» trova giustificazione nel differente presupposto e nella diversa funzione dei tributi, in quanto l'imposta di registro «prima casa» incentiva l'accesso alla proprietà dell'abitazione, mentre l'esenzione IMU mira, come si è detto, a non tassare con imposta patrimoniale l'immobile in cui si vive stabilmente, il che dunque esclude la prospettata violazione dei principi di uguaglianza e capacità contributiva, dovendo ritenersi ragionevole che il legislatore delinei in modo autonomo le condizioni dei benefici per tributi diversi, finché non si creano irragionevoli discriminazioni all'interno di ciascun tributo.

2. In conclusione il ricorso deve essere respinto, con conseguente condanna della ricorrente alla rifusione, in favore del Comune, delle spese di questo giudizio di cassazione, liquidate nella misura indicata nel dispositivo secondo i vigenti parametri.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento della spese di lite che liquida in Euro 1.600,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15% ed agli accessori di legge, se dovuti.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio, della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, in data 11.2.2026.

Il Presidente

(Fabio Di Pisa)