



Ufficio del Massimario

IMU: LA CASSAZIONE RIEPILOGA I PRESUPPOSTI PER L'ESENZIONE PRIMA CASA

Per godere dell'esenzione IMU, non è necessario che nell'abitazione (prima casa) abbia la dimora e la residenza anagrafica l'intero nucleo familiare del possessore, essendo, per contro, sufficiente che in tale situazione fattuale si trovi il solo proprietario.

Il fatto

Un contribuente, per l'anno di imposta 2014, ha invocato l'esenzione IMU “prima casa”.

Risultato soccombente nei giudizi di merito, il contribuente propone ricorso in cassazione.

La questione

La Suprema Corte ha affrontato la questione se, ai fini della esenzione IMU “prima casa”, è necessario che nell'abitazione (prima casa) abbia la dimora e la residenza anagrafica l'intero nucleo familiare del possessore oppure se, al contrario, è sufficiente che in tale situazione fattuale si trovi il solo proprietario.

Il ricorso

Secondo le prospettazioni del ricorrente, non è necessario che nell'abitazione (prima casa) abbia la dimora e la residenza anagrafica l'intero nucleo familiare del possessore, essendo sufficiente che in tale situazione fattuale si trovi il solo proprietario.

La decisione

La Sezione V della Suprema Corte ha accolto il ricorso del contribuente, affermando il principio per cui, ai fini dell'esenzione IMU “prima casa”, non è necessario che nell'abitazione (prima casa) abbia la dimora e la residenza anagrafica l'intero nucleo familiare del possessore, essendo sufficiente che in tale situazione fattuale si trovi il solo proprietario.



Ufficio del Massimario

L'art. 4, comma 5, lettera a), del decreto-legge 2 marzo 2012, n. 16 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento), convertito, con modificazioni, nella legge 26 aprile 2012, n. 44, che è intervenuto su diversi aspetti della disciplina dell'IMU, aveva, in effetti, modificato la definizione di abitazione principale, introducendo, in particolare, il riferimento al nucleo familiare ai fini di individuare l'immobile destinatario dell'agevolazione.

Il comma 2 dell'art. 13 del d.l. n. 201 del 2011, come convertito, è stato, infatti, così modificato e integrato: «*[p]er abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente. Nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile*».

Tale disciplina è stata poi confermata dalla legge n. 147 del 2013 che ha reintrodotto la completa esenzione dell'abitazione principale dal 1° gennaio 2014 per tutte le categorie catastali abitative, tranne quelle cosiddette di lusso (A/1, A/8 e A/9), ed è stata quindi ribadita nel comma 741, lettera b), dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022) all'interno della disciplina della cosiddetta "nuova IMU", divenuta sostanzialmente comprensiva anche del tributo sui servizi indivisibili (TASI). La nuova formulazione introdotta con il d.l. n. 16 del 2012, come convertito, è stata, tuttavia, interpretata dalla giurisprudenza di legittimità in senso restrittivo, applicando il criterio «*di stretta interpretazione delle norme agevolative (tra le molte, in tema di ICI, più di recente, cfr. Cass. sez. 5, 11 ottobre 2017, n. 23833; Cass. sez. 6-5, ord. 3 febbraio 2017, n. 3011), condiviso anche dalla Corte costituzionale (cfr. Corte Cost. 20 novembre 2017, n. 242)*» (Corte di cassazione, sezione sesta civile, ordinanza 24 settembre 2020, n. 20130).

Ed infatti, in una prima fase, disattendendo una diversa interpretazione inizialmente proposta dallo stesso Ministero dell'economia e delle finanze con la circolare n. 3/DF del 2012 (diretta a riconoscere, nel silenzio della norma, il beneficio per ciascuno degli immobili, ubicati in Comuni diversi, adibiti a residenza e dimora), la Suprema Corte aveva ritenuto che l'agevolazione spettasse per un solo immobile per nucleo familiare, non solo nel caso di immobili siti nel medesimo comune, come del resto espressamente recita il suddetto comma 2 dell'art. 13, ma anche in caso di immobili situati in comuni diversi (situazione non espressamente regolata dalla disposizione in oggetto); ciò a meno che non fosse fornita la prova della rottura dell'unità familiare.



Ufficio del Massimario

Infatti, solo «la frattura» del rapporto di convivenza comporta «una disgregazione del nucleo familiare e, conseguentemente, l'abitazione principale non potrà essere più identificata con la casa coniugale (vedi da ultimo: Cass., Sez. 5, n. 15439/2019)» (Corte di cassazione, ordinanza n. 17408 del 2021).

La giurisprudenza di legittimità ha, poi, compiuto un ulteriore passaggio ed è giunta a negare ogni agevolazione ai coniugi che risiedono in comuni diversi, facendo leva sulla necessità della coabitazione abituale dell'intero nucleo familiare nel luogo di residenza anagrafica della casa coniugale (Corte di cassazione, sezione sesta civile, ordinanze 19 febbraio 2020, n. 4170 e n. 4166 del 2020, poi confermate dall'ordinanza n. 17408 del 2021). Dunque, «nel caso in cui due coniugi non separati legalmente abbiano la propria abitazione in due differenti immobili, il nucleo familiare (inteso come unità distinta ed autonoma rispetto ai suoi singoli componenti) resta unico, ed unica, pertanto, potrà essere anche l'abitazione principale ad esso riferibile, con la conseguenza che il contribuente, il quale dimori in un immobile di cui sia proprietario (o titolare di altro diritto reale), non avrà alcun diritto all'agevolazione se tale immobile non costituisca anche dimora abituale dei suoi familiari, non realizzandosi in quel luogo il presupposto della "abitazione principale" del suo nucleo familiare» (Corte di cassazione, sezione sesta civile, ordinanza 17 gennaio 2022, n. 1199).

In altri termini, si è ritenuto che, per fruire del beneficio in riferimento a una determinata unità immobiliare, sia necessario che «tanto il possessore quanto il suo nucleo familiare non solo vi dimorino stabilmente, ma vi risiedano anche anagraficamente» (Corte di cassazione, ordinanza n. 4166 del 2020; ribadita in ordinanze n. 17408 del 2021 e n. 4170 del 2020): l'esenzione è stata quindi subordinata alla contestuale residenza e dimora unitaria del contribuente e del suo nucleo familiare.

Il diritto vivente è, pertanto, giunto alla conclusione di negarne ogni riconoscimento nel caso contrario «in cui i componenti del nucleo familiare hanno stabilito la residenza in due distinti Comuni perché quello che consente di usufruire del beneficio fiscale è la sussistenza del doppio requisito della comunanza della residenza e della dimora abituale di tutto il nucleo familiare nell'immobile per il quale si chiede l'agevolazione» (Corte di cassazione, sezione sesta civile, ordinanza 25 novembre 2021, n. 36676).

La Corte costituzionale, tuttavia, con la sentenza n. 209/2022, ha dichiarato: - «[...] l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quarto periodo, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici), convertito, con modificazioni, nella legge 22 dicembre 2011, n. 214, come modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, recante «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)», nella parte in cui stabilisce: «[p]er abitazione principale si intende



Ufficio del Massimario

l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente», anziché disporre: «[p]er abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente»; - «[...] l'illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quinto periodo, del d.l. n. 201 del 2011, come convertito, e successivamente modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), della legge n. 147 del 2013»; - «[...] l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), primo periodo, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022), nella parte in cui stabilisce: «per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e i componenti del suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente», anziché disporre: «per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente»; - «[...] l'illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, della legge n. 160 del 2019, come successivamente modificato dall'art. 5-decies, comma 1, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146 (Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili), convertito, con modificazioni, nella legge 17 dicembre 2021, n. 215».

La Corte di cassazione, con la decisione in commento, in linea con la predetta sentenza e con la declaratoria d'incostituzionalità dalla stessa pronunciata, ha affermato il principio secondo cui, per godere dell'esenzione IMU, non è necessario che nell'abitazione (prima casa) abbia la dimora e la residenza anagrafica l'intero nucleo familiare del possessore, essendo, per contro, sufficiente che in tale situazione fattuale si trovi il solo proprietario.

Sentenza della Corte costituzionale del 13/10/2022, n. 209

Orientamenti

Giurisprudenziali

Rif. normativi

Art. 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, nella legge 22 dicembre 2011, n. 214, come modificato dall'art. 1, comma 707, lettera b), della legge 27 dicembre 2013, n. 147.

Art. 1, comma 741, lettera b), secondo periodo, della legge n. 160 del 2019, come successivamente modificato dall'art. 5-decies, comma 1, del decreto-legge 21 ottobre 2021, n. 146 (Misure urgenti in materia economica e fiscale, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili), convertito, con modificazioni, nella legge 17 dicembre 2021, n. 215.

Dati sentenza

Cass. civ., Sez. V, Ord., (data ud. 15/11/2024) 19/02/2025, n. 4292



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

Roma, 31 marzo 2025

PUBBLICAZIONE NEWS

Redattore: Cons. Dongiacomo