

I focus di CONFEDILIZIA

N. 14 del 18 aprile 2025

FISCO E IMMOBILI

IMU

Immobili inagibili

Con l'ordinanza n. 8280 del 29.3.2025, la Corte di Cassazione si occupa della riduzione Imu al 50% per gli immobili inagibili, nella formulazione dell'art. 13 del d.l. n. 201/2011 (sostanzialmente invariata nell'attuale formulazione dell'art. 1, l. n. 160/2019), pronunciando il seguente principio di diritto:

"In tema di IMU, la riduzione d'imposta prevista dall'art. 13, comma 3, lett. b,) d.lgs. n. 201/2011 (...) va riconosciuta 'anche in assenza di richiesta del contribuente' quando lo stato di inagibilità del bene sia noto al Comune, nel senso di una conoscenza qualificata, documentabile e derivata dall'esercizio dell'attività amministrativa propria dell'ente territoriale, anche se per finalità extratributarie, restando irrilevante la mera ed estemporanea conoscenza di fatto della situazione suscettiva di integrare i presupposti della riduzione di imposta; la prova di tale conoscenza da parte dell'ente impositore è a carico del contribuente che invoca il beneficio".

Costituzione del diritto di abitazione

Con l'ordinanza n. 4329 del 19.2.2025, la Corte di Cassazione ha pronunciato, "anche al fine di consolidare l'orientamento formatosi in materia", il seguente principio di diritto:

"In tema di IMU, la costituzione del diritto reale di abitazione su un fabbricato o su una porzione di fabbricato, mediante scrittura privata registrata (quindi, avente data certa), ma non autenticata né trascritta, della quale il proprietario abbia dato comunicazione al Comune in epoca antecedente all'annualità oggetto di accertamento, è idonea ad esonerare il medesimo proprietario dall'obbligazione di pagamento dell'imposta, divenendone unico soggetto passivo l'*habitor* per la durata del diritto attribuitogli, ai sensi dell'art. 9, comma 1, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23".

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

Esenzione per i coniugi con due residenze diverse nello stesso Comune

IMU

Con l'ordinanza n. 9620 del 13.4.2025, la Corte di Cassazione è tornata di nuovo a trattare il caso dell'esenzione Imu per l'abitazione principale.

Nel caso di specie, due coniugi, con residenze diverse nello stesso Comune, avevano usufruito per ciascuna delle due case dell'esenzione in questione, ma avevano ricevuto per un immobile gli avvisi di accertamento per l'imposta inevasa. La Commissione tributaria regionale aveva confermato quanto disposto dal giudice di primo grado che aveva rigettato il ricorso nella considerazione che l'art. 13, comma 2, del d.l. n. 301 del 2011, prevedeva l'esenzione, nel caso in cui i componenti del nucleo familiare avessero fissato la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi siti nel territorio comunale, solo per un immobile.

La Cassazione invece ha riconosciuto l'illegittimità degli avvisi alla luce dell'intervento "manipolativo" operato dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 209 dell'11.10.2022 che ha riscritto l'art. 13 citato, trattandosi non di una "seconda casa" ma di residenze diverse dei due coniugi decise in virtù degli accordi sull'indirizzo della vita familiare liberamente assunti ai sensi dell'art. 144 c.c. (non potendosi peraltro evocare - ha sottolineato la Corte - l'obbligo di coabitazione stabilito per i coniugi dall'art. 143 c.c., dal momento che una determinazione consensuale o una giusta causa non impediscono loro, indiscussa l'*affectio coniugalis*, di stabilire residenze disgiunte e a tale possibilità non si oppongono le norme sulla residenza familiare dei coniugi ex art. 144 c.c.).

I supremi giudici nel cassare la sentenza - e nella premessa che "la pronuncia di incostituzionalità è destinata ad operare anche nei giudizi in corso nei quali tuttavia sia censurata l'applicazione proprio di quella norma" (cfr. Cass. n. 6940/2022) - hanno pure disposto che il giudice del rinvio dovrà considerare che con la sentenza n. 209 la Consulta ha in definitiva stabilito quanto segue: a) nel nostro ordinamento costituzionale non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio o di costituire una unione civile; b) in quest'ottica l'illegittimità è stata estesa anche ad altre norme, in particolare a quelle che, per i componenti del nucleo familiare, limitano l'esenzione ad uno solo degli immobili siti nel medesimo Comune (quinto periodo del comma 2 dell'art. 13 del d.l. n. 201/2011) e che prevedono che essi optino per una sola agevolazione quando hanno residenza e dimore abituali diverse (comma 741, lettera b della l. n. 160/2019, come modificato dall'art. 5-*decies* del d.l. n. 146/2021); c) quest'ultima norma è stata introdotta dal legislatore per reagire all'orientamento della giurisprudenza di legittimità (la Cassazione infatti - spiegano i giudici - era giunta "a negare ogni esenzione sull'abitazione principale se un componente del nucleo familiare risiede in un comune diverso da quello del possessore dell'immobile").

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONE

Cedolare secca al 10% e contributi per la locazione

L'Agenzia delle entrate, nella risposta ad interpello n. 91 dell'8.4.2025, ha chiarito che, in linea generale, qualora l'indennizzo percepito da un determinato soggetto vada a compensare, in via integrativa o sostitutiva, la mancata percezione di redditi di lavoro ovvero il mancato guadagno, le somme corrisposte sono da considerarsi dirette a sostituire un reddito non conseguito (lucro cessante) e conseguentemente vanno ricomprese nel reddito complessivo del soggetto percipiente ed assoggettate a tassazione (cfr. risposta pubblicata n. 185 del 2022).

Nel caso di specie (contratto di locazione concordato) – hanno precisato le Entrate – considerato che il contributo viene erogato dal Comune “a fronte della riduzione del canone di locazione da parte del locatore, in quanto conseguito in sostituzione ed integrazione del canone (*rectius reddito*) del percipiente, lo stesso costituisce reddito della stessa categoria e deve, pertanto, essere assunto ai fini della determinazione del reddito fondiario derivante da immobili locati, ai sensi dell'articolo 36 del TUIR da determinare, in via ordinaria, secondo i criteri generali previsti dal successivo articolo 37. In alternativa, si potrà accedere al regime della cedolare secca, di cui all'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, al ricorrere dei requisiti ivi previsti”.

In tale ipotesi – ha proseguito l'Agenzia – il contributo erogato, analogamente al canone di locazione ridotto, deve essere indicato nel modello 730 (sezione I del quadro B), barrando la casella di colonna 11 “Cedolare secca” e inserendo, ai fini dell'applicazione dell'aliquota agevolata, nella colonna 2 “utilizzo” il codice 8. Più precisamente, sia nel modello 730 che nel modello Redditi PF, il contribuente sarà tenuto a compilare un solo rigo del quadro B, ovvero RB, valorizzando, in particolare, il campo 6 “Canone di locazione” con l'importo calcolato come descritto.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

BONUS

Bonus mobili: guida dell'Agenzia delle entrate

La legge di bilancio 2025 (art. 1, comma 55, l. n. 207/2024) ha confermato anche per il 2025 la detrazione Irpef del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici (non inferiore alla classe A per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori) destinati ad arredare un immobile oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio.

L'Agenzia delle entrate ha di conseguenza aggiornato la relativa guida disponibile nella sezione "Agenzia informa" del suo sito. Nella stessa viene precisato che "a prescindere da quanto speso per la ristrutturazione a cui è agganciato, il bonus deve essere calcolato, spiega il vademecum, su un importo massimo che varia a seconda dell'anno di acquisto dei beni. Per il 2025 è stata confermata la soglia 2024. Riepilogando: 10mila euro per il 2022, 8mila euro per il 2023 e 5mila euro per gli anni 2024 e 2025. Il tetto di spesa include i costi sostenuti complessivamente per mobili ed elettrodomestici e vale per ogni singola unità immobiliare e sue pertinenze, o per le parti comuni di un condominio. In pratica, il contribuente può usufruire del bonus per più abitazioni ristrutturate. La detrazione deve essere ripartita, come di regola, tra gli aventi diritto, in dieci quote annuali di pari importo".

Si ricorda che nel caso in cui lavori di ristrutturazione siano stati effettuati o siano iniziati nell'anno precedente a quello di acquisto di mobili ed elettrodomestici, il limite di spesa deve essere considerato al netto delle spese eventualmente sostenute per i beni agevolabili acquistati nell'anno precedente e per le quali si è usufruito della detrazione; inoltre, che la detrazione non è trasferibile ad altri né in caso di decesso del contribuente né in caso di cessione dell'immobile ristrutturato (e ciò anche quando con la vendita dell'immobile siano state trasferite all'acquirente le rate residue relative al recupero del patrimonio edilizio).

Da non dimenticare, poi, che per beneficiare dello sconto d'imposta è necessario effettuare i pagamenti con bonifico o carta di debito o credito: quindi, niente assegni bancari, contanti o altri mezzi di pagamento. In caso di bonifico, non è necessario utilizzare il modulo (soggetto a ritenuta) predisposto da banche e Poste per le spese di ristrutturazione edilizia.

CHI SIAMO

Confedilizia – Confederazione italiana proprietà edilizia – è un'Associazione di secondo grado costituita da tutte le Associazioni territoriali dei proprietari di casa, i cui primi nuclei associativi sono sorti nel 1883.

Da oltre 140 anni Confedilizia è il punto di riferimento per tutti i proprietari di immobili. Rappresentiamo milioni di cittadini italiani: coloro che possiedono la casa in cui abitano, anche in condominio, così come i piccoli proprietari e locatori, sino ai grandi investitori immobiliari.

Maggiori informazioni presso le Associazioni territoriali di Confedilizia, i cui recapiti sono reperibili consultando il sito www.confedilizia.it oppure telefonando al numero **06.679.34.89**.