

FISCO E IMMOBILI

IMU

Esenzione Imu per abitazione principale parzialmente locata

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 8236 del 2.4.2026 in tema di esenzione Imu per l'abitazione principale parzialmente locata, rigettando il ricorso proposto dal Comune, ha enunciato il seguente principio di diritto:

“In tema di IMU, al di fuori delle ipotesi speciali in cui è la legge ad escludere il beneficio dell'esenzione per l'abitazione principale ove l'unità immobiliare sia locata a terzi, la norma generale di cui all'art. 13, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, nella parte in cui dispone che «L'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali continuano ad applicarsi l'aliquota di cui al comma 7 e la detrazione di cui al comma 10.....» esentando dal pagamento dell'IMU il possessore dell'immobile adibito ad 'abitazione principale' - con tale locuzione intendendosi, dopo la sentenza n. 209/2022 della Corte costituzionale, l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente' - va interpretata nel senso che la locazione parziale dell'abitazione non impedisce la fruizione dell'esenzione, qualora il possessore mantenga la propria residenza e dimora abituale nell'immobile”.

Il testo dell'ordinanza è scaricabile dai siti www.confedilizia.it e www.affittocasa.info.

FISCO E IMMOBILI

CATASTO

Riclassamento a seguito di Docfa

Con l'ordinanza n. 7962 del 31.3.2026, la Corte di Cassazione si è occupata di accertamenti catastali conseguenti alla presentazione del modello Docfa da parte di un contribuente, confermando l'orientamento alquanto rigoroso della giurisprudenza.

In sintesi viene affermato il principio per cui, a differenza del riclassamento su iniziativa dell'ufficio (cfr. notizia sottostante), in caso di accertamento a seguito di iniziativa del contribuente mediante il modello Docfa, l'obbligo di motivazione del relativo avviso è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita derivi da una diversa valutazione tecnica riguardante il valore economico dei beni.

Come è noto, in questi casi l'Ufficio si limita a variare il classamento aggiungendo l'indicazione degli estremi catastali di un paio di unità immobiliari similari, a suo avviso, a quella oggetto di accertamento.

Il caso presenta tuttavia alcune peculiarità che meritano particolare attenzione.

La prima consiste nel fatto che l'accertamento è stato assunto dopo 18 anni dalla presentazione della dichiarazione, in contrasto, secondo il contribuente, con il principio generale di tutela dell'affidamento, in ragione della definitività del classamento e della rendita dell'abitazione, definitività risultante dalla dicitura annotata "Classamento proposto e validato (DM 701/1994)".

La Suprema Corte ha osservato che non sussiste un limite temporale all'accertamento, tanto più se tale limite viene fatto derivare da una fonte secondaria qual è il d.m. n. 701/1994, e comunque – per giurisprudenza costante – il termine ha natura meramente ordinatoria, non essendo il carattere perentorio espressamente previsto dalla norma regolamentare; quindi, così come il contribuente può sempre correggere i dati indicati, allo stesso modo l'attività dell'Ufficio non può essere soggetta a termini.

L'altro aspetto da sottolineare riguarda il fatto che il diverso classamento interviene anche sulla categoria, rettificata da A/7 ad A/1, e pertanto soggetta ad Imu. La questione non è stata neppure affrontata; si deve pertanto ritenere che resti valido il criterio per cui l'accertamento che riguarda diversa valutazione dei dati indicati dal contribuente non richiede ulteriore motivazione.

Un'ultima questione sollevata concerne la mancanza di sopralluogo, per il quale non sussiste la necessità, essendo il classamento conseguente ad una denuncia (modello Docfa) del contribuente.

Da tutto quanto sopra esposto consegue l'accoglimento del ricorso dell'Agenzia.

Resta da capire, a nostro avviso, come si possa conciliare la variazione della categoria, senza peraltro aver contestato i dati descrittivi del modello Docfa.

FISCO E IMMOBILI

CATASTO

Riclassamento massivo non motivato

Con l'ordinanza n. 7943 del 31.3.2026, la Corte di Cassazione è tornata ad occuparsi dei riclassamenti massivi ex art. 1, comma 335, della l. n. 311/2004, in questo caso riferito ad un'unità immobiliare sita in Roma.

Il contribuente, vittorioso in primo grado e soccombente in appello, presentava ricorso per Cassazione sulla base di cinque motivi; il secondo ed il quinto sono risultati fondati e per tale ragione la Corte ha accolto il ricorso del contribuente cassando la sentenza di appello; afferma la Corte che non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito nel senso di accogliere il ricorso originario della contribuente.

Tre dei cinque motivi riguardano la motivazione della sentenza d'appello; con il quarto motivo, il ricorrente denuncia la mancanza o comunque la mera apparenza della motivazione della sentenza della Commissione tributaria regionale. Il motivo è stato ritenuto non fondato, non sussistendo i presupposti della mancanza o dell'apparenza di motivazione, in quanto il giudice dell'appello aveva comunque illustrato gli elementi da cui ha tratto il proprio convincimento al fine di reputare legittimo il riclassamento dell'immobile, così da ritenere che la motivazione della sentenza impugnata assolve al "minimo costituzionale" ex art. 111, comma 6, Cost., cui fa riferimento la giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Passando invece al contenuto della motivazione, cioè quale debba essere il contenuto motivazionale minimo necessario dell'atto di accertamento ex comma 335, l'ordinanza ribadisce che l'obbligo di motivazione è soddisfatto se la stessa, oltre a contenere il riferimento ai parametri di legge generali (quali il significativo scostamento ecc.), consente al contribuente di evincere gli elementi, che non possono prescindere da quelli indicati dall'art. 8 del d.P.R. 23.3.1998 n. 138 (quali la qualità urbana del contesto nel quale l'immobile è inserito, la qualità ambientale della zona di mercato in cui l'unità è situata, le caratteristiche edilizie del fabbricato e della singola unità immobiliare), che, in concreto, hanno inciso sul diverso classamento. Nel caso di specie - afferma l'ordinanza in esame - non può ritenersi sufficientemente motivato il provvedimento di diverso classamento che faccia esclusivamente riferimento al suddetto rapporto di scostamento senza esplicitare gli elementi che in concreto lo hanno determinato. In quest'ottica, non era sufficiente a giustificare l'accertato classamento l'ubicazione dell'immobile, la sua collocazione nel centro storico di Roma, una delle zone di maggior prestigio ed eleganza della città, così come altre affermazioni sul concetto di "classe", per affermare che l'attribuzione della classe non dipende soltanto dalle caratteristiche intrinseche dell'immobile, ma anche da altri elementi estrinseci.

In sostanza, secondo la Suprema Corte, la sentenza d'appello non ha rispettato i principi sopra enunciati, valutando che l'avviso di accertamento fosse stato sufficientemente motivato sulla base di valutazioni standardizzate, senza un concreto e reale riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile riclassificato.

I focus di CONFEDILIZIA

FISCO E IMMOBILI

LOCAZIONI

Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari

L'Agenzia delle entrate ha aggiornato, con le ultime novità introdotte con la legge di bilancio 2026 (l. n. 199/2025), la sua guida dal titolo "Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari".

A partire dal 2026, infatti, l'art. 1, comma 17, della l. n. 199/2025 ha stabilito che il regime fiscale delle locazioni brevi può essere riconosciuto solo in caso di destinazione a questa finalità di non più di due appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Superata questa soglia, l'attività di locazione breve, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale.

La pubblicazione – disponibile anche sui siti www.confedilizia.it e www.affittocasa.info – illustra le regole generali sulla tassazione dei contratti di locazione breve e le modalità operative che gli intermediari immobiliari devono osservare per adempiere agli obblighi posti a loro carico.

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**.