

# Agevolazioni IMU: l'unità immobiliare contigua all'abitazione principale deve essere iscritta al catasto

(CASSAZIONE, Sez. VI civ.-T, Pres. Succio, Est. Chiesi - Ord. n. 34813 del 9 novembre 2022, dep. il 25 novembre 2022)

## IMU - Agevolazioni per l'abitazione principale - Iscrizione al catasto dell'unità immobiliare contigua - Necessità

*Per usufruire delle agevolazioni IMU previste per l'abitazione principale, impropriamente più nota come "prima casa", l'unità immobiliare contigua all'unità già costituente "abitazione principale" del contribuente deve risultare concretamente iscritta al catasto al punto da formare con quest'ultima oggettivamente un'unica unità immobiliare destinata ad abitazione principale del soggetto passivo.*  
(Oggetto della controversia: avviso di accertamento IMU, anno 2013)

### Rilevato che

il Comune di Ciampino notificò ad A.P.S. un avviso di accertamento per riprese IMU relative all'anno 2013; che il contribuente impugnò detto provvedimento innanzi alla C.T.P. di Roma che, con sentenza n. 8353/2019, accolse il ricorso; che il Comune di Ciampino propose appello innanzi alla C.T.R. della Lazio, la quale, con sentenza n. 4199/2020, depositata il 22/12/2020 rigettò il gravame osservando - per quanto in questa sede ancora rileva - come relativamente agli immobili oggetto di riprese, ai fini di godere dell'aliquota agevolata IMU per la "prima casa" anche in relazione all'unità immobiliare acquistata dal contribuente e contigua a quella già da quello originariamente posseduta, fosse sufficiente, oltre alla dimora abituale ed anagrafica del possessore e del suo nucleo familiare, la mera iscrivibilità (e non anche la effettiva iscrizione, poi comunque successivamente concretizzatasi) del complesso abitativo come unità singola nel catasto edilizio urbano; che avverso tale decisione il Comune di Ciampino ha proposto ricorso per cassazione, affidato ad un motivo; si è costituito, con controricorso illustrato da memoria *ex art. 380-bis* cod. proc. civ., A.P.S.; che sulla proposta avanzata dal relatore, *ex art. 380-bis* cod. proc. civ., risulta regolarmente costituito il contraddittorio; Rilevato che con l'unico motivo parte ricorrente si duole (in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ.) della "violazione e falsa applicazione dell'art. 13, comma due, del Decreto-Legge n. 201/2011, in vigore *ratione temporis*" (cfr. ricorso, p. 4), per avere la C.T.R. erroneamente esteso l'agevolazione IMU prima casa ad un complesso residenziale composto da due unità immobiliari sulla base della mera possibilità di loro *reductio ad unitatem* laddove, al contrario, l'art. 13 cit. riconosce tale agevolazione solo in

presenza di una unità immobiliare che sia, allo stato, effettivamente unica (e non tale in astratto); che il motivo è manifestamente fondato; che questa Corte (Cass., Sez. 6-5, 25.6.2019, n. 17015) ha chiarito che "con riguardo all'agevolazione prevista per l'IMU dall'art. 13, comma 2, del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, nella Legge 24 dicembre 2011, n. 214, si osserva che, secondo quanto anche di recente affermato dalla Corte (cfr. Cass. n. 20368/2018), il tenore letterale della norma in esame è chiaro, diversificandosi in modo evidente dalla previsione sull'ICI in tema di agevolazione relativa al possesso di abitazione principale, oggetto di diversi interventi normativi; 3.3. l'art. 13, comma 2, del citato D.L. n. 201/2011, per quanto qui rileva, statuisce 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 abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente"; 3.4. ciò comporta, per un verso, la non applicabilità della citata giurisprudenza della Corte formata in tema di ICI, riferita ad unità immobiliari contigue che, pur diversamente accatastate, fossero destinate ad essere in concreto utilizzate come abitazione principale del compendio nel suo complesso (cfr. Cass. Sez. 5, 29 ottobre 2008, n. 25902; Cass. Sez. 5, 9 dicembre 2009, n. 25279; Cass. Sez. 5, 12 febbraio 2010, n. 3393; Cass. Sez. 6-5, ord. 3 febbraio 2017, 3011), per altro la necessità che in riferimento alla stessa unità immobiliare tanto il possessore quanto il suo nucleo familiare dimorino ivi stabilmente e vi risiedano anagraficamente; 3.5. ciò, d'altronde, è conforme all'orientamento costante espresso da questa Corte, in ordine alla natura di stretta interpretazione delle norme agevo-

lative (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); 3.6. peraltro, come indiretta conferma di quanto sopra osservato, rileva anche la modifica introdotta, nel contesto del citato 13 del D.L. n. 201/2011, con l'aggiunta, ad opera dell'art. 1, comma 10, della Legge n. 208/2015, della previsione, al comma 3, del comma Oa, secondo cui, solo con decorrenza dal 1° gennaio 2016, la base imponibile dell'imposta municipale propria è ridotta del 50% 'per le unità immobiliari, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda un solo immobile in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori stabilmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato[...]'"; che tali principi (in virtù dei quali, onde fruire dell'agevolazione "prima casa", occorre l'effettivo accatastamento unitario degli immobili contigui) sono stati disattesi dalla C.T.R.; che non incide su tale soluzione il recente *dictum* del giudice delle leggi (cfr. Corte cost., 13.10.2022, n. 209) - pure invocato dal controricorrente nella propria memoria *ex art.* 380-bis cod. proc. civ. - che si è confrontato, sì, con la previsione contenuta all'art. 13, comma 2, cit., ma in relazione

al profilo "soggettivo" della fruibilità delle agevolazioni "prima casa" (cfr. la seconda parte del § 3.4 della motivazione della sentenza n. 17015 del 2019 di questa Corte, innanzi trascritta), mediante il riconoscimento (attraverso l'espulsione, dalla norma, del riferimento al "nucleo familiare") del diritto di ciascun possessore di unità immobiliare, dimorante abitualmente e residente anagraficamente in essa, di beneficiare della suddetta agevolazione, senza invece intaccare l'elemento - per l'appunto - "oggettivo" ivi contemplato per godere del suddetto beneficio (cfr. la prima parte del § 3.4 della motivazione della decisione suddetta), rilevante nella specie e consistente nell'effettivo accatastamento unitario dei manufatti;

Ritenuto, in conclusione che il ricorso debba essere accolto, con la conseguente cassazione della decisione impugnata e rinvio alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, affinché decida la controversia e liquidi, altresì, le spese del presente giudizio di legittimità;

## P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso. Per l'effetto, cassa la decisione impugnata e rinvia alla Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, in diversa composizione, cui demanda, altresì, la liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

## Commento

di Antonio Piccolo

L'ordinanza della Corte di cassazione 25 novembre 2022, n. 34813, in commento, ha scrutinato una fattispecie ben nota nella previgente disciplina dell'ICI, ove la Sezione tributaria della Corte di cassazione, con la "storica" sentenza n. 25902 del 29 ottobre 2008, aveva affermato il principio di diritto, successivamente consolidatosi, secondo cui ai fini dell'ICI il contemporaneo utilizzo di più di una unità catastale come "abitazione principale" non costituisce ostacolo all'applicazione (per tutte) dell'aliquota prevista per l'abitazione principale del soggetto passivo, sempre che il derivato complesso abitativo utilizzato non trascenda la categoria catastale delle unità che lo compongono; assumendo rilievo, a tal fine, non il numero delle unità catastali, ma la prova dell'effettiva utilizzazione ad "abitazione principale" dell'immobile complessivamente considerato, ferma restando la spettanza della detrazione di imposta prevista dell'art. 8, comma 2, del D.Lgs. n. 504/1992 una sola volta per

tutte le unità (1). Con l'entrata in vigore della vecchia IMU, istituita e disciplinata a decorrere dal 1° gennaio 2012 dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011 (2) e dagli artt. 8, 9 e 14 del D.Lgs. n. 23/2011, ha assunto invece rilevanza decisiva l'accatastamento unitario delle unità immobiliari contigue ai fini della formazione dell'abitazione principale del soggetto passivo. Infatti, sin dalla versione originaria dell'art. 13, comma 2, secondo periodo, del D.L. n. 201/2011 (più noto come "Decreto Monti"), l'abitazione principale è stata definita come "l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente". Nozione, questa, certamente più lineare rispetto a quella prevista in materia di ICI, secondo cui per "abitazione principale" doveva intendersi, da una parte, quella di residenza anagrafica del soggetto passivo, salvo prova contraria (3), dall'altra, quella nella quale "il contribuente, che la

(1) Conforme, Cass., Sez. VI civ., ord. n. 4727 del 22 febbraio 2021 e ord. n. 9079 del 2 aprile 2019; Cass., Sez. trib., n. 8629 del 28 marzo 2019 e ord. n. 12666 del 19 maggio 2017.

(2) Convertito dalla Legge n. 214/2011.

(3) Art. 8, comma 2, primo periodo, del D.Lgs. n. 504/1992, come modificato dall'art. 1, comma 173, lett. b), della Legge n.

possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, e i suoi familiari dimorano abitualmente” (4). Successivamente la definizione dell’abitazione principale ai fini della vecchia IMU si è arricchita di altri concetti introdotti dall’art. 4, comma 5, lett. a), del D.L. n. 16/2012 (5), fermo restando la decisività dell’accatastamento unitario delle unità immobiliari contigue. Infatti, in virtù della novella, per abitazione principale ai fini della vecchia IMU si intendeva “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” (6). Per l’anno 2013 l’art. 1 del D.L. n. 102/2013 (7) aveva cancellato il pagamento della prima rata della vecchia IMU relativa all’abitazione principale e relative pertinenze, esclusi i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, mentre l’art. 1 del successivo D.L. n. 133/2013 (8) aveva cancellato la seconda ed ultima rata. A decorrere dal 1° gennaio 2014, in forza delle rilevanti modifiche introdotte dall’art. 1, comma 707, della Legge n. 147/2013 (Legge di stabilità 2014), l’imposta non si applicava più al possesso dell’abitazione principale e relative pertinenze (intendendosi per tali esclusivamente le unità immobiliari classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un’unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali indicate, anche se iscritte in catasto unitamente all’unità abitativa), ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (dimore storiche), per le quali continuavano ad applicarsi l’aliquota ridotta e la detrazione di imposta. Con l’entrata in vigore della nuova IMU, istituita e disciplinata a decorrere dal 1° gennaio 2020 dall’art. 1, comma 738 ss., della Legge n. 160/2019 (Legge di bilancio 2020), l’imposizione sull’abitazione principale è rimasta sulle unità abitative classificate nelle citate categorie catastali A/1, A/8 e

A/9 (comma 740) e per “abitazione principale” deve intendersi “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. 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 o in Comuni diversi, le agevolazioni per l’abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile scelto dai componenti del nucleo familiare” (9). Sicché, sotto il profilo oggettivo, la decisività dell’accatastamento unitario delle unità immobiliari contigue è rimasto un punto fermo. Infine, è arrivata la sentenza n. 209 del 12 settembre 2022, depositata il 13 ottobre 2022 e pubblicata nella G.U. n. 42 del 19 ottobre 2022, con la quale la Consulta ha risolto definitivamente la *vexata quaestio* sul trattamento IMU (vecchia e nuova) per i coniugi non legalmente separati che vivono in due fabbricati nello stesso Comune o Comuni diversi, riconoscendo ad entrambi l’esenzione prevista per l’abitazione principale. In tale quadro normativo di riferimento, la fattispecie scrutinata dai giudici del Palazzaccio ha riguardato l’impugnazione di un avviso di accertamento IMU relativo all’anno 2013, sicché la disciplina va ricondotta a tale annualità per la quale, come detto, l’imposta era stata cancellata e per “abitazione principale” si intendeva “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”. I giudici tributari di merito hanno condiviso la tesi del contribuente, secondo cui l’agevolazione IMU prevista per la “prima casa” (esenzione) spetta anche in relazione all’unità immobiliare contigua, acquistata dal medesimo contribuente ma non ancora accatastata unitariamente all’originaria abitazione principale, essendo sufficiente a tal fine la residenza effettiva (dimora abituale) ed anagrafica del possessore e del suo nucleo familiare e la mera “iscrivibilità” del complesso abitativo come unità singola nel catasto edilizio urbano. Il Comune impositore competente si è rivolto

296/2006.

(4) Art. 8, comma 2, ultimo periodo, dello stesso D.Lgs. n. 504/1992.

(5) Convertito dalla Legge n. 44/2012.

(6) Cfr. C.M. n. 3/DF del 18 maggio 2012, par. 6.

(7) Convertito dalla Legge n. 124/2013.

(8) Convertito dalla Legge n. 5/2014.

(9) Comma 741, lett. b), come novellato dall’art. 5-*decies* del D.L. n. 146/2021 convertito dalla Legge n. 215/2021.

alla Suprema Corte dolendosi dell'erronea interpretazione dei giudici del riesame, nella parte in cui la sentenza impugnata ha riconosciuto il trattamento di favore in presenza non di una unità immobiliare contigua effettivamente collegata, ma di una unità astrattamente collegabile a quella originaria. Gli Ermellini, nell'accogliere il ricorso dell'ente locale, hanno ribadito che la definizione dell'abitazione principale ai fini dell'ICI è differente da quella stabilita in tema di IMU, per la quale è prevista la decisività dell'accatastamento unitario che deve essere effettivo e non potenziale (10). Del resto, il catasto è un'entità reale, così come concreto è il reddito dei fabbricati ritraibile da ogni unità immobiliare urbana, sicché il collegamento dell'unità immobiliare contigua non può che avvenire mediante presentazione di apposita dichiarazione DOCFA per fusione di unità immobiliari. Infine, i giudici del Palazzaccio hanno ritenuto, in modo condivisibile, che l'invocata decisione dei giudici delle leggi (sentenza n. 209/2022), concernente l'aspetto soggettivo dell'abitazione principale, è del tutto estranea al caso di specie che riguarda invece il profilo oggettivo dell'abitazione stessa. Da ultimo, è appena il caso di rimarcare che con tale pronunciamento la Con-

sulta ha dichiarato la illegittimità costituzionale dell'art. 13, comma 2, quarto periodo, del D.L. n. 201/2011 e, in via consequenziale, l'illegittimità costituzionale della vecchia IMU e della nuova IMU di cui:

- all'art. 13, comma 2, quinto periodo, del D.L. n. 201/2011 che, per i componenti del "nucleo familiare", limitava l'esenzione (o la riduzione per i fabbricati classificati nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 costituenti "abitazione principale") a una sola unità immobiliare ubicata nello stesso Comune;

- all'art. 1, comma 741, lett. b), della Legge n. 160/2019, come modificato dall'art. 5-*decies* del D.L. n. 146/2021, secondo cui i coniugi (non legalmente separati) potevano scegliere per una sola agevolazione in presenza di residenze anagrafiche e dimore abituali (residenze effettive) diverse.

A seguito delle illegittimità costituzionali delle predette norme, per "abitazione principale", ai fini della vecchia e della nuova IMU, deve intendersi soltanto "l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente".

---

(10) Cass., Sez. VI civ., ord. n. 17015 del 25 giugno 2019 e ord. n. 20368 del 31 luglio 2018.