

IMU e abitazione principale: l'accertamento della residenza e della dimora effettiva appartiene al giudice di merito e non è riesaminabile in sede di legittimità

L'esenzione presuppone la concorrenza di residenza anagrafica e dimora abituale del possessore nell'immobile: verificarla è accertamento di fatto riservato al giudice di merito, e la censura dell'ente che, sotto l'apparenza della violazione di legge, ne solleciti la rilettura è inammissibile.

PROVVEDIMENTO	Cass. civ., sez. trib., ordinanza 4 settembre 2026, n. 25003 · Pres. Stalla
DECISIONE	Rigetto del ricorso del Comune · esito favorevole al contribuente
OGGETTO	IMU 2017-2019 · unità nel medesimo stabile del genitore

1. MASSIMA

In tema di IMU, l'esenzione per l'abitazione principale prevista dall'articolo 13, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011 presuppone la concorrenza della residenza anagrafica e della dimora abituale del possessore nell'immobile; la relativa verifica costituisce accertamento di fatto riservato al giudice di merito.

Ove il giudice, esaminate le risultanze documentali, accerti che il contribuente risiedeva e dimorava proprio nell'unità oggetto di accertamento — superando l'equivoco generato dal certificato anagrafico privo di estremi catastali o condominiali e dalla risalente aggregazione allo stato di famiglia del genitore, proprietario di altra unità nel medesimo stabile — è inammissibile la censura dell'ente impositore che, sotto l'apparente deduzione della violazione di legge, sollecita una rilettura del compendio istruttorio. La violazione di legge consiste nell'erronea ricognizione della fattispecie astratta recata dalla norma; l'allegazione di un'erronea applicazione dipendente dalla ricostruzione della fattispecie concreta attiene invece alla valutazione riservata al merito.

È parimenti inammissibile la memoria depositata dalla parte resistente che non si sia ritualmente costituita mediante controricorso nel termine dell'articolo 370 del codice di procedura civile, salva la sanatoria connessa alla partecipazione alla discussione.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 13, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla l. 22 dicembre 2011, n. 214; articoli 360, comma 1, nn. 3 e 5, 370 e 380-bis.1 del codice di procedura civile; articolo 13, commi 1-bis e 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

3. FATTO E SVOLGIMENTO PROCESSUALE

Il Comune accertava l'omesso versamento dell'IMU per le annualità dal 2017 al 2019, negando l'esenzione per l'abitazione principale: il contribuente risultava anagraficamente aggregato al nucleo del padre, proprietario di altra unità immobiliare nel medesimo stabile, e il certificato anagrafico non recava estremi catastali o condominiali idonei a individuare l'unità di effettiva residenza.

Il giudice d'appello, esaminata la documentazione prodotta, accertava che il contribuente risiedeva e dimorava abitualmente proprio nell'unità oggetto dell'accertamento, e riconosceva l'esenzione. Il Comune proponeva ricorso per cassazione.

4. MOTIVI DI RICORSO

Con il primo motivo l'ente deduceva la violazione dell'articolo 13, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011, assumendo che la risultanza anagrafica — l'aggregazione allo stato di famiglia del padre, residente in altra unità — precludesse il riconoscimento del beneficio.

Con il secondo motivo censurava la valutazione delle risultanze anagrafiche operata dal giudice d'appello. Il contribuente depositava memoria senza essersi costituito con controricorso nel termine di legge.

5. DECISIONE

La Corte rigetta il ricorso. Ribadisce che il presupposto dell'esenzione è duplice — residenza anagrafica e dimora abituale del possessore — e che la verifica della loro concorrenza appartiene al giudice di merito, il quale nella specie l'ha compiuta sulla base della documentazione, chiarendo l'ambiguità derivante da un certificato anagrafico che non individuava l'unità immobiliare.

Sul piano del sindacato, la Corte distingue con nettezza i due piani: la violazione di legge riguarda l'erronea ricognizione della fattispecie astratta e implica un problema interpretativo della norma; l'erronea applicazione che dipenda dalla ricostruzione della fattispecie concreta è mediata dalla valutazione delle risultanze di causa e resta estranea al giudizio di legittimità. La censura dell'ente, formulata come violazione di legge, mirava in realtà a una diversa lettura dei documenti.

La memoria del resistente non costituito con controricorso è dichiarata inammissibile. Il rigetto comporta il raddoppio del contributo unificato.

6. QUADRO NORMATIVO

L'articolo 13, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011 definisce abitazione principale l'immobile nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente; il riferimento al nucleo familiare è stato espunto dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 209 del 2022, sicché oggi rilevano la residenza e la dimora del possessore considerato individualmente.

Restano fermi due elementi: i presupposti sono due e devono concorrere, e l'accertamento della dimora abituale è questione di fatto. La risultanza anagrafica ha valore indiziario quando non identifichi con precisione l'unità immobiliare — ipotesi frequente negli stabili con più unità intestate a componenti della stessa famiglia — e va integrata con gli altri elementi documentali.

7. ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

L'indirizzo sulla natura fattuale dell'accertamento della dimora abituale è consolidato, così come quello che circoscrive il vizio di violazione di legge alla ricognizione della fattispecie astratta: la pronuncia vi si conforma richiamando i propri precedenti.

La decisione si legge utilmente accanto all'ordinanza n. 25004 del 2026, depositata lo stesso giorno e commentata in questa sezione: lì la Corte ha delimitato l'oggetto dell'agevolazione, escludendo l'estensione alle unità unite di fatto senza fusione catastale e affermando che rileva la posizione individuale del possessore; la presente ordinanza delimita invece il sindacato, stabilendo che una volta accertata in fatto la dimora l'ente non può rimetterla in discussione. Insieme definiscono l'uno l'oggetto e l'altro il perimetro del controllo.

Pubblicato il 18 settembre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.