

IMU e abitazione principale: rilevano la residenza e la dimora del solo possessore, mentre l'unione di fatto senza fusione catastale non estende l'esenzione

L'esenzione per l'abitazione principale spetta in relazione a un'unica unità immobiliare e non si estende alle unità contigue unite di fatto senza fusione catastale; ai fini del beneficio rilevano però esclusivamente la residenza anagrafica e la dimora abituale del possessore, considerate individualmente.

PROVVEDIMENTO	Cass. civ., sez. trib., ordinanza 4 settembre 2026, n. 25004
DECISIONE	Accoglimento del ricorso del contribuente e decisione nel merito · esito favorevole al contribuente
OGGETTO	IMU 2013 · unità unificate di fatto e residenza dei coniugi in immobili diversi

1. MASSIMA

In tema di IMU, l'esenzione per l'abitazione principale spetta in relazione a un'unica unità immobiliare, in forza del tenore dell'articolo 13, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011, che definisce abitazione principale l'immobile iscritto o iscrivibile in catasto come unica unità; attesa la natura di stretta interpretazione delle norme agevolative, il beneficio non può essere esteso a ulteriori unità contigue unite di fatto e parimenti destinate ad abitazione, non rilevando l'unione di fatto ai fini fiscali in difetto di fusione catastale, né essendo trasferibile all'IMU l'orientamento formatosi in materia di ICI.

Alla luce della sentenza della Corte costituzionale n. 209 del 2022, che ha espunto il riferimento alla residenza e alla dimora del nucleo familiare, ai fini dell'esenzione assumono rilievo esclusivamente la residenza anagrafica e la dimora abituale del possessore, considerate individualmente: il contribuente che dimori abitualmente e risieda anagraficamente nel proprio immobile ha diritto all'esenzione anche se il coniuge risiede e dimora in un immobile diverso, nello stesso o in altro comune.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 13, comma 2, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla l. 22 dicembre 2011, n. 214, nel testo applicabile *ratione temporis*; articolo 8 del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23; sentenza della Corte costituzionale 13 ottobre 2022, n. 209.

3. FATTO E SVOLGIMENTO PROCESSUALE

Il contribuente, proprietario di un'unità immobiliare unificata di fatto con quella del coniuge nel medesimo stabile mediante realizzazione di una scala interna, chiedeva l'esenzione IMU per l'annualità 2013. Il Comune la negava, rilevando la mancata fusione catastale — preclusa dalla diversa titolarità delle due unità — e la diversa residenza della moglie.

Il giudice d'appello confermava il diniego, escludendo la rilevanza della giurisprudenza costituzionale sulla cosiddetta doppia agevolazione dei coniugi e riconoscendo il beneficio alla sola consorte.

4. MOTIVI DI RICORSO

Con il primo motivo il contribuente deduceva la violazione dell'articolo 13, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011, per avere il giudice di merito ritenuto non equiparabili, ai fini dell'esenzione, la fusione catastale e l'unione di fatto ai fini fiscali, quest'ultima denunciata con le dichiarazioni Docfa presentate da entrambi i titolari.

Con il secondo motivo censurava l'erroneo diniego dell'esenzione in ragione della diversa residenza del coniuge, in contrasto con i principi affermati dalla Corte costituzionale.

5. DECISIONE

La Corte accoglie parzialmente il primo motivo e accoglie il secondo, cassando la sentenza e decidendo nel merito in favore del contribuente.

Sul primo profilo conferma il diniego dell'estensione: la definizione normativa è ancorata all'unica unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto, e la natura di stretta interpretazione delle norme agevolative preclude di equiparare all'unità catastale l'unione di fatto risultante dalle dichiarazioni Docfa. Precisa inoltre che l'orientamento formatosi in materia di ICI, elaborato su un testo normativo diverso, non è trasferibile all'IMU.

Sul secondo profilo la Corte trae le conseguenze della sentenza costituzionale n. 209 del 2022: espunto il riferimento al nucleo familiare, la spettanza del beneficio si valuta sulla posizione individuale del possessore. Chi risiede anagraficamente e dimora abitualmente nel proprio immobile ha perciò diritto all'esenzione, e la condizione abitativa dell'altro componente della famiglia non può precludere il beneficio a chi soddisfi personalmente i requisiti.

6. QUADRO NORMATIVO

Nel testo originario l'articolo 13, comma 2, del d.l. n. 201 del 2011 subordinava l'esenzione alla residenza anagrafica e alla dimora abituale del possessore e del suo nucleo familiare, con la previsione che, in caso di immobili diversi situati nello stesso comune, il beneficio spettasse per uno solo di essi.

La Corte costituzionale, con la sentenza n. 209 del 2022, ha dichiarato l'illegittimità del riferimento al nucleo familiare, rilevandone il contrasto con gli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione: la disciplina penalizzava i coniugi con residenze distinte, imponendo di fatto una scelta fra il beneficio fiscale e l'organizzazione della vita familiare.

Resta invece fermo il requisito dell'unicità catastale dell'immobile, che opera su un piano diverso: individua l'oggetto dell'agevolazione, non il soggetto che ne beneficia. Le due questioni, spesso dedotte insieme, seguono perciò sorti autonome, come mostra la decisione in commento.

7. ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

Dopo la pronuncia costituzionale l'indirizzo sulla rilevanza della sola posizione individuale del possessore si è consolidato, ma nel merito permangono decisioni che continuano a negare l'esenzione quando il coniuge risieda altrove, spesso richiamando il testo previgente o l'esigenza di evitare duplicazioni del beneficio.

Sul requisito dell'unicità catastale l'indirizzo è parimenti fermo nel senso restrittivo, e la precisazione sull'intrasferibilità della giurisprudenza in materia di ICI incide sulle difese che invocano quei precedenti muovono da una disciplina che l'IMU non ha riprodotto.

Pubblicato il 16 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.