IMU e diritto di abitazione del coniuge superstite: il diritto previsto dall'art. 540, secondo comma, del codice civile non sorge quando l'alloggio adibito a residenza familiare, al momento dell'apertura della successione, era soltanto assegnato al defunto quale socio di cooperativa edilizia e la proprietà è stata trasferita in seguito dalla cooperativa direttamente agli eredi, che l'acquistano iure proprio; l'equiparazione fra socio assegnatario e proprietario, ammessa ai fini dell'imposizione, non opera ai fini successori, e la quota dell'erede resta soggetta all'imposta

La decisione barese affronta una questione che lo stesso ufficio giudiziario aveva già deciso più volte in senso opposto, anche per lo stesso immobile: se il coniuge superstite del socio assegnatario di un alloggio di cooperativa acquisti il diritto di abitazione sulla casa familiare e diventi così l'unico soggetto passivo dell'IMU. Il giudice distingue due piani che le pronunce precedenti avevano sovrapposto: l'equiparazione fra socio assegnatario e proprietario vale ai fini dell'imposizione, perché il presupposto dell'imposta è il possesso, ma non ai fini successori, perché il diritto di abitazione presuppone che il bene sia entrato nel patrimonio del defunto. Nel caso esaminato la proprietà era passata dalla cooperativa direttamente alle eredi, oltre dieci anni dopo la morte del padre; sulle quote delle figlie, acquistate iure proprio, non grava alcun diritto di abitazione e l'imposta è dovuta.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Bari, sez. 4, sentenza 17 luglio 2026, n. 1673, in composizione monocratica
DECISIONE	Ricorso respinto · esito favorevole all'ente impositore · condanna della ricorrente alle spese
OGGETTO	Avviso di accertamento IMU per il 2020 emesso dal Comune sulla quota di comproprietà della ricorrente nell'alloggio familiare assegnato al padre da una cooperativa edilizia nel 1983 e trasferito alle eredi con atto notarile del 1995

1. MASSIMA

Il diritto di abitazione riservato al coniuge superstite dall'art. 540, secondo comma, del codice civile sulla casa adibita a residenza familiare presuppone che l'immobile sia entrato nel patrimonio del defunto. Non sorge, pertanto, quando al momento dell'apertura della successione l'alloggio era soltanto assegnato al defunto quale socio di una cooperativa edilizia, e la proprietà è stata trasferita in seguito, con atto notarile, dalla cooperativa direttamente agli eredi: questi subentrano nella quota di partecipazione alla cooperativa, divengono a loro volta soci e acquistano la proprietà pro quota iure proprio, senza che sulle loro quote gravi alcun diritto reale di abitazione a favore del coniuge superstite, anche se la casa era quella familiare.

L'equiparazione fra socio assegnatario e proprietario, che può affermarsi ai fini dell'imposizione sugli immobili, non si estende ai fini successori, dove il diritto di abitazione, di stretta interpretazione, non può essere riconosciuto fuori dal perimetro della norma. Ne consegue che il coniuge superstite non è l'unico soggetto passivo dell'IMU sull'alloggio e che l'avviso di accertamento emesso nei confronti dell'erede comproprietaria per la sua quota è legittimo.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 540, secondo comma, del codice civile; articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160; articolo 1 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504.

3. FATTO E DECISIONE

L'alloggio era stato assegnato al padre della ricorrente da una cooperativa edilizia con delibera assembleare del 1983 ed era la casa familiare; dopo la morte del padre, avvenuta nel 1984, la madre aveva continuato ad abitarvi stabilmente. Con atto notarile del 1995 la cooperativa aveva trasferito la proprietà direttamente alle eredi, per tre noni alla madre e per due noni a ciascuna delle tre figlie, senza che il bene fosse mai entrato nella proprietà del defunto. Una delle figlie ha impugnato l'avviso di accertamento IMU per il 2020 sostenendo che alla madre spettasse il diritto di abitazione previsto dall'art. 540 c.c., con la conseguenza che unico soggetto passivo dell'imposta sarebbe stata la madre, peraltro esente trattandosi della sua abitazione principale; ha richiamato due decisioni favorevoli dello stesso ufficio giudiziario per il 2018, appellata dal Comune, e per il 2019. Il Comune ha opposto che alla morte del padre l'immobile era ancora intestato alla cooperativa, che le eredi avevano acquisito con la successione soltanto un credito verso di essa e che la proprietà era stata acquistata in seguito iure proprio, non iure successionis.

Il giudice respinge il ricorso dichiarando di non poter dare continuità all'orientamento già espresso dallo stesso ufficio in diversa composizione. Osserva che la ricorrente fonda la propria tesi sull'equiparazione fra socio assegnatario e proprietario ai fini dell'IMU, ma che il punto decisivo è un altro: l'applicabilità dell'art. 540 c.c., che non ricorre perché l'immobile non è mai passato in proprietà del defunto. Se l'equiparazione può predicarsi a fini tributari, non può predicarsi a fini successori; a conferma della stretta interpretazione del diritto di abitazione richiama due pronunce della seconda sezione civile della Cassazione (Cass. n. 8171 del 1991 e n. 26741 del 2017). Dall'atto del 1995 risulta che le eredi sono subentrate nella quota sociale del padre e hanno ricevuto la proprietà pro quota iure proprio, senza alcun diritto di abitazione a carico delle loro quote. Le spese seguono la soccombenza.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

Nel corpus l'orientamento da cui la sentenza si discosta è rappresentato da tre decisioni dello stesso ufficio giudiziario relative al medesimo alloggio. Per il 2018 la Corte barese aveva ritenuto l'assegnazione da parte di una cooperativa edilizia privata, con immissione nel possesso, equiparabile alla proprietà, perché attributiva al socio di un diritto reale di godimento, e aveva riconosciuto al coniuge superstite il diritto di abitazione, con la conseguente concentrazione su di lui della soggettività passiva ai sensi dell'art. 1, comma 743, della legge n. 160 del 2019 (CGT I Bari n. 967/2025); per il 2019 aveva affermato che l'assegnazione, anche prima del rogito, instaura una situazione equiparabile alla titolarità di un diritto reale di godimento rilevante ai fini tributari e successori (CGT I Bari n. 1219/2026); per il 2020, su un diverso avviso relativo alla stessa annualità e allo stesso immobile, aveva accolto il ricorso richiamando la giurisprudenza di legittimità sul possesso qualificato dell'assegnatario e la decisione relativa al 2018 (CGT I Bari n. 1176/2026). La sentenza in commento è dunque la prima, nel corpus, a decidere in senso opposto, e lo fa per un'annualità già decisa in primo grado, su un altro avviso, con esito favorevole alla contribuente.

Il dissenso non investe il principio, costante nel corpus, per cui l'assegnatario anche provvisorio di un alloggio di cooperativa edilizia è soggetto passivo dell'imposta dal momento dell'assegnazione, indipendentemente dal rogito (Cass. n. 18294 del 2004, in tema di ICI; CGT II Lombardia n. 1262/2024; CGT I Siracusa n. 1286/2025). Riguarda la diversa questione di ciò che accade alla morte dell'assegnatario: le decisioni precedenti hanno tratto dall'equiparazione tributaria una conseguenza successoria, mentre la sentenza in commento la nega, valorizzando l'acquisto iure proprio da parte delle eredi. La soluzione dipende quindi dalla qualificazione civilistica della posizione del socio asse-

gnatario e dal contenuto degli atti della cooperativa, la delibera di assegnazione e l'atto di trasferimento, che l'ente impositore e i contribuenti hanno interesse a produrre in giudizio. Con decisioni di segno opposto per lo stesso immobile e per la stessa annualità, e con l'appello del Comune pendente sulla decisione relativa al 2018, la questione resta aperta in attesa di una pronuncia di secondo grado; fino ad allora i coeredi che invocano il diritto di abitazione del coniuge superstite su un alloggio di cooperativa mai intestato al defunto sono esposti all'esito del contrasto.

Pubblicato il 4 novembre 2026 · Simmaco Riccio

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