

IMU e alloggi sociali: l'esenzione non discende dall'assegnazione da parte dell'ente di edilizia residenziale ma dai requisiti del decreto ministeriale

L'esenzione prevista per gli alloggi sociali non si applica automaticamente agli immobili assegnati dagli enti di edilizia residenziale pubblica, ma soltanto a quelli che presentano le caratteristiche del decreto ministeriale 22 aprile 2008; la prova dei requisiti grava sul contribuente che invoca il beneficio.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Cagliari, sentenza 25 maggio 2026, n. 345
DECISIONE	Ricorso respinto · esito favorevole all'ufficio
OGGETTO	Avviso di accertamento esecutivo IMU · annualità 2020

1. MASSIMA

L'esenzione dall'IMU prevista per gli alloggi sociali dall'articolo 13, comma 2, lettera b), del d.l. n. 201 del 2011, come modificato dall'articolo 1, comma 707, della legge n. 147 del 2013, non si applica automaticamente a tutti gli alloggi assegnati dagli istituti autonomi per le case popolari o da enti equiparati, ma soltanto a quelli che presentano le specifiche caratteristiche strutturali, costruttive e di destinazione d'uso previste dal decreto ministeriale 22 aprile 2008.

Spetta al contribuente che invoca l'esenzione fornire la prova concreta di tali requisiti, non essendo sufficiente l'affermazione della destinazione sociale né l'assegnazione a soggetti svantaggiati secondo procedure regionali. In difetto si applica la disciplina generale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, che prevede una mera riduzione d'imposta.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 13, comma 2, lettera b), del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla l. 22 dicembre 2011, n. 214; articolo 1, comma 707, della legge 27 dicembre 2013, n. 147; decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008.

3. FATTO E DECISIONE

L'azienda regionale per l'edilizia abitativa impugnava l'avviso di accertamento IMU per il 2020, sostenendo che gli immobili assegnati e adibiti ad abitazione principale dagli assegnatari dovessero qualificarsi come alloggi sociali ed essere esenti.

La Corte respinge il ricorso. Distingue fra la qualifica soggettiva dell'ente assegnante e i requisiti oggettivi dell'immobile: l'esenzione è ancorata ai secondi, definiti dal decreto ministeriale, e la loro sussistenza dev'essere dimostrata in concreto. In assenza di tale prova opera la disciplina generale, che contempla la sola riduzione dell'imposta.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

La distinzione fra alloggio sociale ed alloggio di edilizia residenziale pubblica è il punto attorno al quale ruota il contenzioso fra enti gestori e comuni, ed è risolta con costanza nel senso qui accolto: la qualificazione non discende dal soggetto proprietario ma dalle caratteristiche dell'immobile e dalla sua destinazione, accertate secondo i parametri ministeriali.

Le decisioni favorevoli agli enti riguardano fattispecie nelle quali erano stati prodotti atti di accertamento dei requisiti, convenzioni o provvedimenti regionali qualificanti. La materia interessa patrimoni immobiliari ampi e produce controversie ripetute sulle medesime unità.

Pubblicato il 2 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.