

IMU e riduzione per inagibilità: la conoscenza dello stato da parte del Comune dev'essere qualificata e documentabile

La riduzione d'imposta per inagibilità spetta anche in difetto di domanda quando lo stato sia noto al Comune, ma occorre una conoscenza qualificata e documentabile derivante dall'attività amministrativa dell'ente: non è sufficiente la conoscenza di fatto, né una segnalazione priva di indicazioni sui lavori.

PROVVEDIMENTO	Corte di giustizia tributaria di primo grado di Caserta, sez. 1, sentenza 26 maggio 2026, n. 2203
DECISIONE	Ricorso respinto · esito favorevole all'ufficio
OGGETTO	Avviso di accertamento IMU · annualità 2021

1. MASSIMA

In tema di IMU, la riduzione d'imposta per inagibilità dell'immobile, pur dovendo essere riconosciuta anche in assenza di domanda di parte qualora lo stato sia noto al Comune, richiede una conoscenza qualificata e documentabile da parte dell'ente, derivante dall'esercizio della propria attività amministrativa: non è sufficiente una mera conoscenza di fatto.

In difetto di dichiarazione formale del contribuente che attesti lo stato di inagibilità e la tipologia dei lavori eseguiti, e qualora la documentazione prodotta non fornisca elementi chiari in tal senso o sia successiva all'avviso di accertamento, il diritto alla riduzione non può essere riconosciuto. L'omessa presentazione della dichiarazione preclude altresì la riduzione delle sanzioni.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 1, commi 747, lettera b), e 769, della legge 27 dicembre 2019, n. 160; articolo 13, comma 3, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201; articolo 6 del d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472.

3. FATTO E DECISIONE

Il contribuente impugnava l'avviso di accertamento IMU per il 2021, invocando la riduzione alla metà della base imponibile per inagibilità dell'immobile e deducendo che lo stato fosse noto al Comune; produceva a sostegno una segnalazione certificata di inizio attività.

La Corte respinge il ricorso. Osserva che la deroga all'onere dichiarativo opera solo in presenza di una conoscenza qualificata dell'ente, formatasi nell'esercizio dell'attività amministrativa, e che la documentazione prodotta non indicava né la tipologia dei lavori né lo stato dell'immobile, risultando per di più successiva all'atto impugnato. Respinge anche la censura sulla riduzione delle sanzioni, preclusa dall'omissione dichiarativa.

4. COLLOCAZIONE NELL'ORIENTAMENTO

Sull'onere dichiarativo in materia di riduzione per inagibilità la giurisprudenza di legittimità ammette l'esonero quando l'ente disponga già della conoscenza dello stato, ma le Corti di merito applicano il criterio in modo restrittivo, richiedendo che quella conoscenza risulti da atti dell'amministrazione — ordinanze, verbali, provvedimenti edilizi — e non da circostanze di fatto.

La decisione si inserisce nel medesimo filone della pronuncia resa dalla stessa sede in materia di esenzione per gli enti non commerciali: in entrambe l'adempimento dichiarativo è trattato come condizione del beneficio e non come formalità recuperabile in giudizio. È un'impostazione che è opportuno conoscere prima di impostare la difesa sul solo dato sostanziale.

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.