

IMU dovuta per il solo presupposto dell'accatastamento

 *Pratica Amministrativa* | 25 novembre 2025 | n. 1 | di **Cristina Carpenedo**

Non possono assimilarsi gli immobili affetti da difformità edilizia a quelli inagibili. (Corte di Cassazione n. 26691/2025)

La società impugnava l'avverso l'avviso di accertamento d'ufficio relativo all'imposta per l'anno 2014, con cui Roma Capitale contestava il versamento solo parziale in relazione a determinate unità immobiliari, sul rilievo che le unità immobiliari oggetto dell'atto impositivo fossero ormai giuridicamente sottratte alla piena disponibilità della società che ne era destinataria, in quanto sottoposte a provvedimenti di sequestro, acquisizione e ad ordini di demolizione emanati dallo stesso Ente impositore.

Tra le richieste della Curatela è stata invocata la riduzione dell'ICI o dell'IMU per la mancanza del certificato di abitabilità dei fabbricati; la Corte evidenzia come tale certificazione non attesta alcuna agibilità, bensì l'idoneità igienico-sanitario tale da consentirne l'uso; l'imposta è, quindi, dovuta per il solo fatto che si sia provveduto all'accatastamento, restando estranea alla sfera attinente al rapporto tributario tutto quanto afferisce alla effettiva abitabilità del bene stesso ovvero alle sue caratteristiche urbanistiche o igienicosanitarie.

Non possono, dunque, assimilarsi gli immobili affetti da difformità edilizia a quelli inagibili, come adombrato dalla società, esigendo, su tal inedito presupposto, una tassazione ridotta nella misura del 50%, in quanto la legge non richiede fra i presupposti dell'imposta la regolarità urbanistica dell'immobile né l'abitabilità dello stesso (Cass., 26 giugno 2025; Cass., 18/01/2024, n. 1955; Cass. 22.04.2024, n. 363; Cass. n. 21644; 3 maggio 2019, n. 11646 cit.; Cass., Cass., 23 giugno 2010, n. 15177; Cass., 5 marzo 2009, n. 5372; Cass., 15 aprile 2005, n. 7905), né la dedotta difformità urbanistica è equiparata dalla normativa di settore agli immobili inagibili.