

FISCO & AGGIORNAMENTI IMU

8 MIN LETTURA

03/04/2026

IMU abitazione principale: il Comune deve provare la falsa dimora

SINTESI OPERATIVA

Quando il contribuente è iscritto all'anagrafe nell'immobile per cui chiede l'esenzione IMU, la residenza anagrafica costituisce una presunzione semplice: spetta al Comune provare, con elementi concreti, l'assenza di dimora abituale. La sola distanza dal luogo di lavoro non basta; rilevano la presenza fisica per un periodo apprezzabile e la volontà di collocare nell'abitazione il centro di vita personale, familiare e sociale. L'esenzione non è automatica: il possessore deve conservare ogni anno documenti coerenti e verificabili sulla propria situazione.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

L'ordinanza n. 7745 del 30 marzo 2026 della Corte di Cassazione rafforza in modo significativo la posizione del contribuente che chiede l'esenzione IMU per l'abitazione principale, quando risulta già iscritto all'anagrafe nell'immobile oggetto di accertamento. In questo scenario, la residenza anagrafica non è un mero dato formale ma genera una presunzione semplice di destinazione a dimora principale, che sposta l'onere probatorio sul Comune: è l'ente locale che deve dimostrare, con elementi concreti, che il soggetto passivo non dimora abitualmente in quell'immobile. La sola distanza dal luogo di lavoro, anche se rilevante in termini di tempo di percorrenza, non è sufficiente a disconoscere l'agevolazione, perché la dimora abituale richiede una valutazione complessiva che tiene conto sia della presenza fisica per un periodo "apprezzabile" sia della volontà stabile di collocare in quel luogo il proprio baricentro di vita personale, familiare e sociale. La pronuncia si inserisce nel solco tracciato dalla Corte Costituzionale n. 209/2022, che ha escluso la centralità del nucleo familiare nella definizione di abitazione principale ai fini IMU, spostando il fuoco sul possessore, ma non apre la strada a esenzioni automatiche: il contribuente deve continuare a curare la prova della propria situazione, anno per anno, mediante documentazione coerente e verificabile.

IMU ABITAZIONE PRINCIPALE: IL QUADRO NORMATIVO ATTUALE

L'articolo 1, comma 741, della legge n. 160/2019 individua i concetti cardine dell'IMU, definendo l'abitazione principale come l'unità immobiliare, iscritta o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità, nella quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente, con esenzione per gli immobili non di lusso e le relative pertinenze, salvo le categorie A/1, A/8 e A/9 che restano imponibili. La formulazione originaria richiama espressamente anche i componenti del nucleo familiare, ma tale previsione è stata colpita dalla Corte Costituzionale per contrasto con gli articoli 3, 31 e 53 della Costituzione, imponendo una lettura costituzionalmente orientata che valorizza la posizione del singolo soggetto passivo.

Già l'articolo 13, comma 2, del DL n. 201/2011, convertito dalla legge n. 214/2011, conteneva una definizione sostanzialmente sovrapponibile di abitazione principale, poi trasfusa nella legge di bilancio 2020; la continuità normativa consente oggi di applicare gli approdi della giurisprudenza costituzionale e di legittimità anche ai periodi d'imposta anteriori alla riformulazione del 2019, con evidenti riflessi retroattivi sugli accertamenti ancora pendenti.

LA SVOLTA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N. 209/2022

Con la sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità della disciplina IMU nella parte in cui subordinava l'esenzione per abitazione principale al concorso congiunto, nell'immobile, della residenza anagrafica e della dimora abituale di tutti i componenti del nucleo familiare. La Consulta ha ritenuto irragionevole e sproporzionato vincolare il beneficio alla coabitazione forzata del nucleo, precludendo ad esempio l'esenzione nei casi di coniugi che, per esigenze lavorative o personali, fissano residenze in comuni diversi, pur mantenendo un assetto familiare sostanzialmente unitario.

L'effetto sistemico della pronuncia è stato quello di spostare l'asse interpretativo dall'unità del nucleo alla posizione del singolo contribuente, consentendo all'interprete di riconoscere l'esenzione IMU quando, rispetto a un determinato immobile, il soggetto passivo presenti il duplice requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale, indipendentemente dalla collocazione degli altri familiari, pur nel rispetto del principio per cui non è possibile moltiplicare senza limiti esenzioni su plurimi immobili contigui o funzionalmente unici.

ORDINANZA CASSAZIONE N. 7745/2026: ONERE DELLA PROVA E RUOLO DEI COMUNI

L'ordinanza n. 7745 del 30 marzo 2026 si colloca nel solco della giurisprudenza successiva alla sentenza n. 209/2022 e affronta frontalmente il tema dell'onere probatorio negli accertamenti IMU sull'abitazione principale, quando il contribuente risulta già iscritto all'anagrafe nell'immobile contestato. La Suprema Corte attribuisce alla residenza anagrafica un preciso valore giuridico: il procedimento amministrativo che conduce all'iscrizione in anagrafe presuppone la destinazione dell'immobile a dimora principale del soggetto, sicché la registrazione genera una presunzione semplice di abitazione principale, superabile solo con adeguata prova contraria.

In questo scenario, non è il contribuente a dover “dimostrare di vivere lì”, bensì il Comune che contesta l'esenzione a dover provare che la dimora abituale in quell'immobile non sussiste in concreto, ad esempio perché l'uso è meramente fittizio o episodico, o perché l'immobile risulta stabilmente destinato a locazione o altro utilizzo incompatibile con l'abitazione principale. L'ente locale dispone di strumenti istruttori incisivi – in primis i dati delle utenze di energia elettrica, acqua e gas, nonché le informazioni acquisite tramite anagrafe comunale, segnalazioni della polizia locale e controlli incrociati – e la Cassazione ne richiama esplicitamente l'obbligo di utilizzo, rimarcando che la contestazione non può basarsi su mere supposizioni.

DIMORA ABITUALE: PERMANENZA FISICA E VOLONTÀ DI STABILIRSI

Il contenzioso IMU si concentra quasi sempre sul requisito della dimora abituale, elemento più sfuggente della residenza anagrafica e più esposto alle valutazioni di merito dei giudici tributari, specie quando il contribuente trascorre periodi significativi fuori Comune per motivi di lavoro o studio. L'ordinanza n. 7745/2026 chiarisce che la dimora abituale non può essere ridotta a un mero dato aritmetico-temporale basato sul conteggio delle notti trascorse nell'immobile, ma richiede una lettura qualitativa che integri sia un profilo oggettivo sia un profilo soggettivo.

Può essere utile schematizzare i due elementi secondo la seguente tabella, impostabile in WordPress con una grafica a tema blu scuro:

ELEMENTO	NATURA	CONTENUTO
Permanenza fisica	Oggettivo	Presenza nell'immobile per un periodo temporale apprezzabile, anche non prevalente in termini puramente quantitativi rispetto ad altri luoghi di soggiorno.
Volontà di stabilirsi	Soggettivo	Intenzione del possessore di collocare nell'immobile il proprio centro di vita, desumibile dalle abitudini quotidiane, dai legami familiari e sociali, dal ricorso a servizi essenziali nel territorio (medico di base, scuola dei figli, attività sportive e culturali).

Particolarmente significativo è il richiamo, da parte della Cassazione, alla nozione di abitazione come luogo in cui si “estrinseca in maniera piena la personalità” del contribuente e che costituisce il suo costante punto di riferimento spaziale, formula che consente di valorizzare il tessuto relazionale e le consuetudini di vita oltre il semplice dato quantitativo delle presenze fisiche. In quest'ottica, la dimora abituale sussiste anche quando il contribuente si reca stabilmente fuori Comune per lavoro, purché l'immobile resti il fulcro della sua vita personale e familiare, con una permanenza non meramente occasionale e supportata da indici oggettivi coerenti.

DISTANZA DAL LUOGO DI LAVORO E ESEMPIO PRATICO

Uno dei profili più pratici affrontati dall'ordinanza n. 7745/2026 riguarda l'utilizzo, da parte dei Comuni, della distanza tra luogo di lavoro e immobile come argomento per negare la dimora abituale, soprattutto quando il tragitto supera le due

ore di percorrenza. La Cassazione è netta: la sola distanza non basta a disconoscere l'esenzione IMU, perché l'ordinaria esperienza dimostra che molti contribuenti svolgono attività lavorativa in luoghi lontani dalla propria abitazione principale, senza che ciò comporti lo spostamento del baricentro della vita familiare ed esistenziale.

Si consideri, ad esempio, il caso di un ingegnere che lavora a Milano ma risiede anagraficamente in un comune della cintura bergamasca, dove trascorre i fine settimana, i periodi di smart working e gestisce la maggior parte dei propri rapporti personali, con medico di base, amici, associazioni sportive e vita sociale radicati in quel territorio: la circostanza che egli passi molte ore al giorno in ufficio a Milano non è, di per sé, sufficiente a privare quell'immobile dello status di abitazione principale. Tuttavia, la distanza può diventare un elemento rilevante se combinata con altri indici negativi, come consumi energetici minimi, attestazioni di terzi sull'assenza prolungata o la contestuale locazione dell'immobile a terzi, circostanze che, se provate, possono condurre a superare la presunzione derivante dalla residenza anagrafica.

■ ACCERTAMENTI, PROVA DOCUMENTALE E PERIODICITÀ DELL'IMU

L'orientamento espresso dall'ordinanza n. 7745/2026 non esonera il contribuente da un comportamento prudente e documentato: in caso di contenzioso, la produzione di bollette coerenti con un uso abitativo, domiciliazioni bancarie, certificazioni del medico di famiglia, iscrizioni scolastiche dei figli, attestazioni condominiali e altre evidenze fattuali rafforza sensibilmente la difesa, riducendo gli spazi di contestazione dell'ente. Anche quando il quadro giurisprudenziale è favorevole, la disponibilità di prove puntuali consente di dare concretezza alla presunzione e di controbilanciare eventuali elementi neutri o ambigui valorizzati dal Comune.

Occorre inoltre ricordare che l'IMU è un'imposta periodica e che ogni anno d'imposta costituisce una vicenda autonoma: l'esenzione riconosciuta in un anno non vincola l'ente per gli anni successivi, soprattutto se la situazione di fatto è mutata o se emergono nuovi elementi istruttori dai controlli svolti a distanza di tempo. Di conseguenza, il contribuente che gode dell'agevolazione per abitazione principale deve monitorare costantemente le proprie condizioni di residenza e di mora, aggiornare tempestivamente l'anagrafe in caso di cambiamenti e conservare la documentazione idonea a dimostrare, anche ex post, la coerenza tra dichiarazioni, comportamenti e realtà fattuale.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (03/04/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO