

FOGLIO INFORMATIVO N. 30-25

Casa occupata: niente IMU

L'esenzione dall'IMU per le case occupate era già prevista da una sentenza del 2024, ma adesso la regola è valida in modo retroattivo ed è quindi possibile chiedere i rimborsi.

L'occupazione abusiva di un immobile è un evento spiacevole che purtroppo ancora si verifica frequentemente e che inevitabilmente solleva non solo questioni legate alla sicurezza e al recupero della proprietà, ma anche dubbi sugli obblighi fiscali che permangono in capo al proprietario dell'immobile, come quello relativo al pagamento dell'IMU. Ma davvero va pagata?

Cos'è l'IMU?

L'IMU è l'imposta municipale che ciascun proprietario e ciascun titolare di diritto reale è tenuto a pagare sugli immobili. Tra i proprietari e i titolari di diritti reali su cui grava l'IMU rientrano coloro che sono nelle disponibilità di immobili non destinati ad abitazione principale, aree edificabili, terreni agricoli.

Nel caso di separazione o di divorzio, e di proprietà non necessariamente cointestata, l'IMU è dovuta dal coniuge assegnatario, anche se la proprietà dell'immobile è dell'altro. L'IMU su un immobile occupato abusivamente, invece, non è dovuta.

Una sentenza del 2024

Lo ha stabilito la Corte costituzionale con sentenza n. 60 del 18 aprile del 2024, affermando che: "Se un immobile è stato occupato contrariamente agli interessi del proprietario, il quale ha anche denunciato l'usurpazione in modo tempestivo, non si può presumere la presenza di capacità contributiva, poiché si verrebbe a tassare una ricchezza inesistente".

L'indisponibilità dell'immobile occupato è la condizione stessa alla base del concetto di "ricchezza inesistente", concetto già presente nel primo articolo della legge n. 197 del 2022, che ha previsto l'esenzione dall'IMU per gli immobili non utilizzabili o non disponibili a causa dei

reati di violazione di domicilio e di invasione di terreni o di edifici, sempre che sia stata sporta denuncia o querela.

Il proprietario, o altro titolare del diritto reale dell'immobile illegittimamente occupato, non deve pagare l'IMU perché, nei fatti, è come se il bene non fosse più suo, almeno fino a che non si provveda al rilascio del fabbricato o del terreno. Ma un ulteriore passo avanti della Giurisprudenza di legittimità sancisce una svolta epocale nella gestione del pagamento IMU da parte di chi è proprietario di immobili occupati abusivamente.

La novità del 2025

Con la sentenza 18940/2025, la Cassazione ha stabilito che l'esenzione dall'IMU per gli immobili occupati illegalmente ha effetto retroattivo. I proprietari che hanno subito l'occupazione della propria casa non solo non dovranno più pagare d'ora in poi l'imposta per il periodo dell'abuso, ma potranno richiedere il rimborso di quanto eventualmente già versato.

La decisione della Cassazione, per quanto apparentemente rivoluzionaria, non fa che confermare e ricalcare quanto già stabilito dalla Corte costituzionale, che ha dichiarato incostituzionale la norma che imponeva il pagamento dell'IMU anche in queste circostanze. Con la sentenza n. 60 del 2024, la Consulta sanciva l'illegittimità costituzionale dell'articolo 9, comma 1, del decreto legislativo 23/2011, stabilendo inequivocabilmente che gli immobili non utilizzabili o indisponibili a causa di occupazione abusiva, per i quali sia stata presentata tempestivamente corretta denuncia alle autorità, sono esenti dall'IMU.

Il principio della "capacità contributiva"

Il principio di diritto alla base della questione è il principio di "capacità contributiva". Secondo i giudici, è irragionevole affermare che sussista la capacità contributiva del proprietario che ha subito l'occupazione abusiva di un immobile. Se un bene viene sottratto e reso inutilizzabile e indisponibile a causa di un'occupazione illegale, e chi è tenuto a farlo denuncia l'accaduto alle autorità competenti, non può essere considerato nella possibilità di godere della ricchezza del bene per quel determinato periodo, né in grado di trarne profitto alcuno, tale da giustificare la tassazione.

Si possono chiedere i rimborsi

Per il ruolo nomofilattico svolto dalla Consulta, è doveroso precisare poi che, quando da parte della stessa interviene una dichiarazione di illegittimità costituzionale, questa risulta priva di effetti sin dal momento della sua adozione, come se non fosse mai stata parte dell'ordinamento giuridico vigente. Per tale motivo, come precisato dalla Cassazione con sentenza depositata nel

luglio 2025, l'esenzione dall'IMU per gli immobili occupati abusivamente non vale esclusivamente dalla data della sentenza, ma interessa anche il passato, permettendo ai proprietari di chiedere il rimborso delle somme versate negli anni precedenti, con effetto di retroattività piena.

Roma, settembre 2025