RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

TRIBUTI LOCALI

di VIRGILIANA CONSULTING

Casa per ferie: esenzione Imu con simbolicità dei corrispettivi

La Suprema Corte di Cassazione ha nuovamente affermato il principio dell'entità del corrispettivo in una recente pronuncia relativa al caso di una casa per ferie gestita da un ente religioso.

La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza 17.11.2025, n. 30342, si è pronunciata in merito a un immobile adibito a *"casa per ferie"* di proprietà di un ente religioso, riaffermando il concetto secondo il quale il corrispettivo richiesto deve avere carattere puramente simbolico.
Gli stessi giudici nella loro pronuncia chiariscono che la disamina dei criteri per distinguere un'attività non commerciale, e quindi meritevole di esenzione, da una commerciale, deve essere attenta e rigorosa.

La vicenda trae origine dall'impugnazione da parte di un ente religioso di un avviso di accertamento Imu emesso da un Comune, con cui si contestava il mancato pagamento dell'imposta per un immobile adibito a un duplice uso: il fabbricato era destinato in parte alla residenza di sacerdoti e studenti e, dall'altra, veniva utilizzato come *"casa per ferie"* per gruppi di pellegrini e non solo, dietro il pagamento di una retta.
L'Istituto religioso, evidenziando che l'accoglienza era rivolta a soggetti che utilizzavano la struttura con finalità religiose, faceva presente che l'entità delle tariffe applicate era inferiore alla metà del corrispettivo medio richiesto dai soggetti svolgenti attività commerciale; questo testimoniava che l'attività ricettiva aveva carattere non commerciale.

In primo grado di giudizio l'ente religioso vedeva accolte le proprie doglianze, ma i giudici di secondo grado, ribaltando il giudizio, avallavano la tesi del Comune; da qui il ricorso per Cassazione.
L'Istituto, nel ricorso proposto in Cassazione, invocava una precedente sentenza favorevole relativa all'Imu dell'anno precedente per gli stessi immobili. I giudici respingevano però la motivazione chiarendo che, nel caso delle imposte annuali come l'Imu, **l'attività esercitata nell'immobile può variare di anno in anno e, quindi, quanto deciso per un'annualità di imposta non può essere automaticamente replicata per l'anno successivo,** salvo dimostrazione da parte del contribuente della coincidenza di condizioni cosa che, nel caso di specie, non era avvenuta.

L'esenzione Imu, così come più volte ribadito dalla Suprema Corte, è soggetta a determinate condizioni e in primis **l'onere della prova** in capo al contribuente: prendendo ad esempio il caso in esame, spetta al contribuente, che chiede di beneficiare dell'esenzione, provare concretamente la sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti dalla norma e non al Comune di dimostrare che l'attività svolta dall'ente religioso è di natura commerciale.
La sola circostanza che l'Istituto religioso dichiari che l'attività ricettiva svolta è in perdita e che le tariffe applicate sono inferiori alla media di mercato, non basta a dimostrare la natura non commerciale dell'attività stessa: l'ammontare del corrispettivo richiesto, **per non essere considerato commerciale, deve essere *"puramente simbolico e totalmente slegato al costo del servizio offerto".*** I giudici hanno inoltre affermato che il volume d'affari espresso dall'attività ricettiva dell'ente religioso, nonostante le tariffe ridotte, doveva essere interpretato come indice di un'attività economica svolta con modalità commerciali.

In conclusione, l'ente non commerciale che svolge l'attività ricettiva deve essere consapevole del fatto che deve essere in grado di dimostrare che tale attività è svolta con modalità non commerciali e il corrispettivo richiesto, oltre che essere inferiore alla metà dei corrispettivi commerciali, deve essere simbolico e non rappresentare minimamente il servizio offerto.
Giovanni Chittolina e Paolo Salzano

Riproduzione vietata - giovedì 22 gennaio 2026