CORTE DI CASSAZIONE
Ordinanza 18 marzo 2026, n. 6451

Fatti di causa

1. Con la sentenza in epigrafe indicata, la Commissione Tributaria Regionale del Lazio rigettava l'appello della s.p.a. avverso la sentenza numero 3720/19 della Commissione Tributaria Provinciale di Roma, con la quale era stato dichiarato inammissibile il ricorso proposto avverso l'avviso di accertamento IMU numero 281462, anno 2012, avente ad oggetto alcuni immobili strumentali, ubicati in Anzio, per i quali non era stata riconosciuta l'aliquota ridotta per omessa presentazione della dichiarazione annuale.
2. La s.p.a. propone ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza, affidandone l'accoglimento ad un unico motivo di impugnazione ed illustrando ulteriormente le sue difese con memoria.
3. Il Comune di Anzio resiste, depositando controricorso ed invocando la reiezione delle avverse argomentazioni e richieste.

Motivi della decisione

1. Il ricorso è fondato ed, in quanto tale, merita accoglimento.
2. Con l'unico motivo addotto a sostegno dell'impugnazione la società ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, num. 3, c.p.c. e dell'art. 62 del d.lgs. n. 546 del 1992, la violazione o falsa applicazione dell'art. 13, commi 9 e 12-*ter*, del d.l. n. 201 del 2011, dell'art. 2, comma 5-*bis*, del d.l. n. 102 del 2013, della deliberazione del consiglio comunale di Anzio numero 44 del 28 settembre 2012 e dell'art. 43 del d.P.R. n. 917 del 1986, per avere la corte regionale laziale ritenuto che fosse imprescindibile, al fine di fruire della riduzione d'imposta prevista per gli immobili strumentali, la presentazione della dichiarazione annuale. E ciò nonostante non sussistesse alcun obbligo, per i contribuenti, di presentare un'apposita dichiarazione al fine di beneficiare della riduzione dell'aliquota, diversamente da altre ipotesi agevolative o di esenzione, ancor più considerando che l'amministrazione comunale era a conoscenza delle caratteristiche degli immobili, suscettibili di fruire della riduzione d'imposta, essendo inquadrati, nello stesso avviso di accertamento impugnato, nelle categorie catastali D5, C1 e C6 e, cioè, "istituto di credito, cambio e assicurazione, negozi e botteghe e stalle, scuderie, rimesse, autorimesse", senza considerare che, in relazione ad essi, il Comune di Anzio aveva autorizzato l'installazione di insegne, indicative dello svolgimento dell'attività d'impresa, ed aveva fatto pervenire richieste di pagamento TARI nelle quali erano stati classificati come "banche ed istituti di credito". Ferma restando, in ogni caso, la facoltà del contribuente di far valere la sussistenza dei presupposti per la riduzione dell'aliquota IMU anche in sede contenziosa, in ossequio ai principi generali di specificazione ed emendabilità della dichiarazione. 3. Il motivo è fondato.
3.1. Ed, infatti, deve darsi continuità a quanto già affermato -in relazione ad una fattispecie analoga a quella in esame, inerente ad immobili adibiti a negozi o botteghe- da questa Corte, secondo la quale al contribuente spetta comunque l'agevolazione, ancorché non abbia presentato una specifica dichiarazione, perfino se richiesta espressamente dai regolamenti comunali, in quanto, tenuto conto del principio di

collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente, non può essere addossato a quest'ultimo un obbligo dichiarativo e probatorio, avente ad oggetto le condizioni, soggettive ed oggettive, previste per l'applicazione della riduzione, quando l'amministrazione sia a conoscenza dei relativi fatti (cfr. Cass. n. 12314/17).

Il principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti con il contribuente (in ossequio ai dettami dell'art. 10, comma 1, della legge n. 212 del 2000), del quale è espressione anche la regola secondo la quale a quest'ultimo non può essere richiesta la prova di fatti già documentalmente noti all'ente locale (in linea con l'art. 6, comma 4, della legge n. 212 del 2000), è stato, del resto, più volte valorizzato, ponendo l'accento sul dato fattuale della conoscenza delle suddette condizioni -da parte dell'amministrazione- rispetto agli adempimenti formali previsti dalla legge (cfr., con riguardo all'ICI, Cass. n. 23531/08, Cass. n. 12015/15, Cass. n. 18453/16, Cass. n. 10314/20, Cass. n. 28251/20 e Cass. 19665/23 e, con riguardo all'IMU, Cass. n. 29901/20, Cass. n. 8592/21, Cass. n. 1263/21, Cass. n. 10724/21, Cass. n. 35474/21, Cass. n. 1016/23, Cass. n. 6270/23, Cass. n. 12226/23, Cass. n. 23946/24 e Cass. n. 24066/24). Al fine di escludere, in capo al contribuente, l'obbligo dichiarativo e probatorio, è necessario, peraltro, che tale conoscenza sia qualificata, documentale, basata su informazioni già in possesso dell'ente impositore, anche se per finalità extratributarie, che dia conto di un grado di percezione e di cognizione della situazione in termini comparabili ad un accertamento o ad una rappresentazione dello stato di fatto rilevante, proprio come avviene nel caso di presentazione della dichiarazione.

3.2. Invero, le pronunce rese in sede di legittimità, che hanno valorizzato, nel senso testé specificato, il principio di collaborazione e buona fede, sono state concepite per lo più in relazione a situazioni in cui la suddetta conoscenza era scaturita dall'esercizio dell'attività amministrativa propria dell'ente territoriale: in questo senso, quindi, deve intendersi il carattere qualificato della conoscenza, ravvisabile allorché, nell'ambito della propria attività istituzionale (e non necessariamente espletata a fini tributari ed -è lecito arguire- dagli uffici a tali fini preposti), l'ente locale abbia avuto contezza, prendendola in considerazione, l'oggettiva situazione di fatto o abbia adottato misure o iniziative amministrative che ragionevolmente la presuppongano in termini incontrovertibili.

Con la conseguenza che, al fine di escludere il prefato obbligo dichiarativo e probatorio, il contribuente è tenuto a dimostrare che la documentazione indicativa di tale conoscenza sia già in possesso dell'amministrazione o dichiari e comprovi l'avvenuta trasmissione di essa (cfr. Cass. n. 22775/09, Cass. n. 21956/10 e Cass. n. 958/15), restando del tutto irrilevante la mera ed estemporanea conoscenza di fatto della situazione suscettibile di integrare i presupposti della riduzione di imposta (cfr. Cass. n. 8592/21, Cass. civ. n. 35474/21, Cass. n. 19665/23, Cass. n. 8280/25 e Cass. n. 18935/25). 3.3. Nel caso di specie, la società contribuente aveva dedotto, fin dal giudizio di primo grado ed allegando documentazione, che le caratteristiche degli immobili erano ben note all'amministrazione, di talché i giudici di secondo grado, sulla scorta dei principi poc'anzi rammentati, avrebbero dovuto valutare -trattandosi di un compito riservato esclusivamente alle corti di merito- se i suddetti documenti, per il loro intrinseco contenuto, fossero o meno idonei a dare conto della conoscenza qualificata, in capo all'ente controricorrente, della sussistenza dei presupposti richiesti ai fini dell'applicazione della riduzione di imposta.

4. Alla luce, pertanto, delle osservazioni fin qui esposte, il ricorso deve essere accolto e, per l'effetto, la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio alla Corte di Giustizia Tributaria di Secondo Grado del Lazio, in diversa composizione, affinché, tenuto conto dei principi enunciati nelle pagine che precedono, effettui un nuovo giudizio ed attenda, altresì, alla regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M

La Corte accoglie il ricorso e, per l'effetto, cassa la sentenza impugnata; rinvia alla Corte di Giustizia Tributaria di Secondo Grado del Lazio, in diversa composizione, affinché, tenuto conto dei principi enunciati in motivazione, effettui un nuovo giudizio ed attenda, altresì, alla regolamentazione delle spese del giudizio di legittimità.