

IMU E TRIBUTI LOCALI

Fabbricati vincolati: IMU e TASI al 50%, ma serve cautela

di **Fabio Garrini**

La disciplina

IMU e TASI prevede una agevolazione di non poco conto per i fabbricati ai quali è stato riconosciuto un particolare

pregio storico, artistico o architettonico: la

riduzione al 50% della rendita catastale al fine del calcolo della base imponibile. Si tratta comunque di una agevolazione da computare con le dovute accortezze, visto che il presupposto è tutt'altro che semplice da realizzare.

La riduzione IMU

Alla lettera a) dell'art. 13, comma 3, del D.L. n. 201/2011 è prevista la

riduzione al 50% della base imponibile per i

fabbricati di interesse storico o artistico di cui

all'art. 10 del D. Lgs. n. 42/2004. Rispetto al precedente panorama ICI (dove l'imposta veniva applicata sulla rendita figurativa, un valore pressoché simbolico), il vantaggio è sicuramente stato compresso, ma risulta ancora

potenzialmente interessante.

Ai fini TASI, nel provvedimento istitutivo (L. n. 147/2013) manca una specifica norma agevolativa, per cui inizialmente vi era più di qualche dubbio circa l'effettiva possibilità di applicare il beneficio anche al tributo sui servizi. Sul punto è intervenuto il Ministero, con le **risposte FAQ** del 04.06.2014 (ad oggi non ancora formalizzate in un documento ufficiale) che hanno confermato come

detta riduzione deve applicarsi anche alla TASI, visto che la base imponibile dei due tributi è identica (medesima estensione è stata prevista per l'omologa riduzione del 50% riconosciuta ai fabbricati inagibili).

Individuazione degli immobili vincolati

Il problema però non è il trattamento fiscale, ma piuttosto la verifica dei requisiti per

ottenere il vantaggio: la gestione fiscale di tali immobili di per sé non presenta problemi (basta ridurre a metà la rendita catastale e procedere al calcolo della base imponibile con le normali regole previste per i fabbricati), mentre è più

complesso capire quale immobile deve considerarsi vincolato. I fabbricati con caratteristiche di pregio storico ed artistico sono censiti al Catasto dei Fabbricati nei modi ordinari, per cui con le stesse procedure e con gli stessi criteri con i quali vengono censiti tutti i fabbricati: la qualifica di immobile di interesse storico artistico non risulta infatti dagli atti catastali ma nella

Conservatoria dei Registri Immobiliari, presso la quale deve essere trascritto il provvedimento con il quale viene riconosciuto il vincolo. Tale

annotazione ha lo scopo di far valere il vincolo sul fabbricato anche con riferimento a qualsiasi futuro

“... proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo” dell’immobile.

Con riferimento all’esatta individuazione dei fabbricati “storici” occorre

distinguere tra

vincolo diretto e vincolo indiretto. La disciplina relativa ai beni culturali è stata oggetto di una sensibile evoluzione: la L. n. 1089/1939 è stata oggetto di due successive modificazioni, dapprima con il D. Lgs. n. 490/1999, poi sostituito dal già richiamato D. Lgs. n. 42/2004.

Ai fini ICI vi era invece più di un qualche

dubbio applicativo, per il fatto che la norma agevolativa faceva riferimento alla versione più datata del Testo Unico dei beni artistici, il che certo non aiutava ad individuare quali fossero i beni interessati;

oggi, per l’IMU, il Legislatore ha correttamente fatto riferimento al D.Lgs. n. 42/2004. La vicenda risulta quindi nella sostanza risolta (e questo può anche aiutare a chiarire il corretto trattamento pregresso, in senso purtroppo restrittivo). In particolare, il D. Lgs. n. 42/2004 distingue le tipologie di vincoli che possono essere apposti agli immobili:

- Un primo **vincolo**, che può essere definito **diretto**: riguarda un determinato bene al quale viene riconosciuta una **specifica rilevanza culturale**. Tale vincolo è oggi apposto **ai sensi dell’art. 10** e seguenti del D. Lgs. n. 42/2004, che ha sostituito la disciplina precedentemente contenuta nell’art.3 della L. n. 1089/1939.
- Un secondo **vincolo**, che invece può essere rubricato come **indiretto**: non si tratta di un riconoscimento del pregio di un’immobile, ma, al contrario, vengono imposte allo stesso alcune **limitazioni**, perché i comportamenti che il contribuente pone in essere **non possano a danneggiare un altro immobile ritenuto meritevole di tutela**. Il vincolo indiretto riguarda i **fabbricati che si trovano nei pressi di beni monumentali**, in modo tale che venga salvaguardato il contesto nel quale l’immobile principale è ubicato. Tale vincolo si potrebbe definire “di zona”: il contribuente non viene interessato dalle limitazioni perché l’Amministrazione pubblica è interessata all’immobile specifico, ma piuttosto in quanto intende evitare che possa essere recato pregiudizio ad un contiguo

bene di rilievo. Tale vincolo è oggi previsto **dall'art. 45 e seguenti** del D.Lgs. n. 42/2004, che hanno riformato quanto già in precedenza contenuto nell'art. 21 della L. n. 1089/1939.

Ai fini ICI occorreva concludere che, poiché la disciplina che recava l'agevolazione fiscale richiama esclusivamente l'art. 3 della L. 1089/1939, essa poteva riferirsi al solo vincolo diretto sull'immobile. Oggi, che ai

fini IMU (e

pure TASI, in considerazione del chiarimento ministeriale) viene richiamato l'art. 10 del D. Lgs. n. 42/04, è del tutto chiaro che le

agevolazioni siano applicabili

al solo vincolo diretto (il che, peraltro, appare un'ulteriore conferma che questa era l'interpretazione da dare anche nel passato).

Pertanto, dal punto di vista operativo, allorquando si ha a che fare con un immobile vincolato, **occorre verificare con cura la tipologia di vincolo che sia effettivamente stato apposta** (tramite una ricerca alla conservatoria dei registri immobiliari o nell'eventuale atto di acquisto), onde **evitare di applicare indebitamente l'agevolazione** ad immobili che non ne hanno diritto. Si sottolinea che gli immobili che solitamente si ritengono vincolati, in realtà, frequentemente, sono soggetti al solo vincolo indiretto, che quindi non conferisce alcuna agevolazione al loro possessore.

Per approfondire le problematiche relative agli immobili ti raccomandiamo questo master di specializzazione: