

IMU E TRIBUTI LOCALI***IMU e TASI ridotta per fabbricati con vincolo diretto ancorché parziale***

di Fabio Garrini

Già più volte sulle pagine del presente giornale telematico si è dato conto delle agevolazioni previste **per IMU e TASI** a favore dei fabbricati vincolati (si veda, in particolare, “[Fabbricati vincolati: IMU e TASI al 50%, ma serve cautela](#)”) la **riduzione della rendita al 50%** compete solo nel caso in cui il vincolo sull’immobile sia **diretto**, apposto per tutelare il pregio storico/artistico/culturale di quel determinato fabbricato. Recentemente la Corte di Cassazione, con la **sentenza 13738 del 3 luglio 2015**, afferma che detto vincolo **può riguardare anche solo un particolare di detto fabbricato**.

Il vincolo diretto

Rinviano al richiamato contributo per gli approfondimenti sul tema, in questa sede ci si limita a ricordare che la **riduzione della base imponibile del 50%** opera a favore:

- sia dell’**IMU** ai sensi della lettera a) dell’art. 13 c. 3 DL 201/11,
- che ai fini **TASI** in forza dell’equiparazione proposta in via interpretativa dal Ministero nell’ambito delle ormai celeberrime risposte FAQ del 4 giugno 2014, in ragione del fatto che le due imposte presentano la medesima base imponibile.

L’agevolazione in questione spetta espressamente in relazione ai vincoli posti ai sensi **dell’art. 10 del D.Lgs. 42/04**: si tratta del **vincolo** definito **“diretto”**, che riguarda un determinato bene al quale viene riconosciuta una **specifica rilevanza culturale**. Nessuna agevolazione spetta per i fabbricati con vincolo **“indiretto”**, per i quali non vi è il riconoscimento di un particolare pregio, ma al contrario vengono imposte delle **limitazioni** perché i comportamenti che il contribuente pone in essere **non vadano a danneggiare un altro immobile ritenuto meritevole di tutela** (sono tali i vincoli di zona o di facciata).

Il vincolo diretto “parziale”

La richiamata sentenza della Cassazione interviene per precisare un punto di deciso interesse per la gestione di tali situazioni: non è raro leggere atti di vincolo dove si apprende che

l'interesse artistico derivi dal pregio di un affresco o di un colonnato. In questo caso, l'agevolazione spetta comunque sull'intero fabbricato che contiene questo elemento di pregio?

Secondo i giudici di legittimità l'agevolazione si applica anche nel caso il vincolo posto sia per salvaguardare non l'immobile in sé, ma solo **un particolare di questo**. In altre parole, quello che rileva è che il vincolo sia diretto – quindi il Ministero per i Beni Culturali ha voluto focalizzare la propria attenzione proprio quel fabbricato – **a nulla rilevando che tale tutela sia stata posta perché ad interessare sia l'intero fabbricato** per le sue caratteristiche complessive ovvero solo per salvaguardare **un particolare di esso**.

Il caso trattato pare emblematico: un negozio è interessato da un vincolo diretto, ma **dell'originario immobile, in parte demolito e ricostruito, è stato conservato il solo portale di ingresso**. Richiamando anche una propria precedente pronuncia (sentenza 11794/10) la Cassazione afferma che l'agevolazione (in quel caso ICI, ma oggi possiamo tranquillamente affermare una identica applicazione per IMU e TASI) *“si applica anche nel caso in cui l'interesse riguardi solo una porzione dell'immobile, in quanto anche in quest'ultima ipotesi gravano a carico del proprietario gli oneri di conservazione citati.”* La logica di detta agevolazione è infatti quella di indennizzare i possessori di detti fabbricati delle maggiori spese che questi devono sostenere per tenerli in buono stato di conservazione

La Cassazione **respinge** anche la tesi del Comune impositore secondo cui, in ragione delle modifiche sostanziali intervenute sull'immobile, dovrebbe considerarsi **tacitamente ed implicitamente revocato il vincolo** apposto su tale fabbricato. Sul punto i giudici osservano come *“l'atto di revoca di un provvedimento amministrativo avendo natura costitutiva e traducendosi nel ripristino della situazione anteriore, deve trovare la propria fonte in un atto omologo, anche sotto l'aspetto formale, a quello revocando, rispetto al quale si porge come portatore di una volontà uguale e contraria. Ne consegue, che l'ammissibilità, in generale, di una revoca tacita dell'atto amministrativo trova il suo limite nelle ipotesi di atti a forma vincolata o ‘procedimentalizzati’, nel senso che la revoca di questi ultimi è soggetta alla stessa forma ed alle stesse modalità procedurali previste per l'atto da revocare.”* Quindi, visto che non consta alcuna revoca esplicita del provvedimento di vincolo, le agevolazione devono comunque considerarsi applicabili.

Per approfondire le problematiche relative ai tributi locali ti raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione: