

## 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**

Rinviando 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 **specificità 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 agevolazioni devono comunque considerarsi applicabili.

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