

IMU E TRIBUTI LOCALI

Le caratteristiche dei fabbricati collabenti

di Luigi Scappini

Come noto, l'Agenzia delle Entrate, con il [comunicato stampa del 16 gennaio 2017](#), ha ricordato la possibilità di procedere alla **regolarizzazione catastale dei fabbricati rurali, utilizzando** l'istituto del **ravvedimento operoso**, con conseguente **abbattimento** delle **sanzioni**.

Con l'occasione, l'Agenzia delle Entrate, ha ricordato come **non abbiano obbligo di** iscrizione in Catasto i fabbricati, ai sensi dell'[articolo 3, D.M. 28/1998](#), le costruzioni, regolarmente censite al catasto dei terreni, e aventi le seguenti caratteristiche:

- manufatti con **superficie coperta inferiore a 8** ;
- **serre** adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;
- **vasche** per l'**acquacoltura** o di **accumulo** per l'irrigazione dei terreni;
- **manufatti** isolati **privi di copertura**;
- **tettoie, porcili, pollai**, casotti, **concimaie, pozzi** e simili, di **altezza utile inferiore a 1,80** e di **volumetria inferiore a 150 m³**;
- **manufatti precari**, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
- fabbricati in corso di costruzione o di definizione;
- **fabbricati** che presentano un accentuato livello di degrado (**collabenti**).

Qualche considerazione merita tale ultima categoria per la quale, si ricorda come, la stessa Agenzia delle Entrate, con la **nota** direttoriale del **30 luglio 2013**, protocollo **n. 29440**, abbia precisato che l'accatastamento è una **facoltà** e non un **obbligo**.

I fabbricati **collabenti** sono quegli immobili che, in ragione delle loro caratteristiche, o per meglio dire del loro stato di **dissesto**, **non sono produttivi di reddito**.

I fabbricati collabenti sono quegli immobili che l'[articolo 6, comma 1, lettera c\), D.M. 28/1998](#), definisce come **costruzioni non abitabili** o **agibili** e comunque di fatto **non utilizzabili**, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Come detto, per tali immobili, è **possibile**, a mezzo di apposita procedura **DOCFA**, procedere al loro **accatastamento**, che comporterà l'**iscrizione** nel gruppo catastale F in cui trovano collocazione gli immobili privi di rendita. In particolare, la categoria in cui si collocano gli immobili collabenti è la **F/2**.

Si precisa come, l'**immobile, ordinariamente censito** nella categoria catastale A o D, ad esempio una stalla iscritta in D/10, che a seguito di **eventi atmosferici funesti diviene inagibile** e assume le caratteristiche per poter essere considerato come collabente, **non** può essere **declassato** in F/2, **ma** deve essere dapprima **cancellato** e **poi nuovamente accatastato** tra i collabenti.

L'eventuale iscrizione nella categoria catastale F/2 tra i fabbricati collabenti ha delle **ripercussioni** da un punto di vista **fiscale**, infatti, in tal caso, ai fini **Imu**, l'immobile non è più considerato tale ma viene equiparato a un'**area edificabile**.

Schematizzando, ai fini dell'Imu, si potranno verificare le seguenti **3 situazioni** di riferimento:

1. **semplice inagibilità** – abbattimento, su richiesta dell'Imu al **50%**;
2. presenza di **muri delimitatori** con conseguente **impossibilità a produrre reddito** – Imu **non dovuta**;
3. **inesistenza** dei **muri delimitatori** - area **edificabile**. In tal senso depone anche una recente sentenza della [Corte di Cassazione, la n. 5166/2013](#) (nel caso di specie la controversia aveva a oggetto un terreno su cui insistevano alcuni fabbricati rurali destinati alla demolizione e alla ricostruzione come fabbricati civili).

Le considerazioni fin qui fatte possono avere portata generale, ma, quando caliamo l'analisi sul **mondo agricolo**, bisogna ricordarsi come, ai sensi dell'[articolo 2, lettera b\), D.Lgs. 504/1992](#), espressamente richiamato dall'[articolo 13, comma 2, D.L. 201/2011](#), non si considerano a prescindere fabbricabili, anche se lo strumento urbanistico li consideri tali, i **terreni posseduti e direttamente coltivati da coltivatori diretti e/o lap**.



La soluzione ai tuoi casi,
sempre a portata di mano.

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



richiedi la prova gratuita per 30 giorni >