

IMU E TRIBUTI LOCALI

I fabbricati collabenti sono esenti da IMU e TASI

di Fabio Garrini

I **fabbricati collabenti** iscritti in **categoria catastale F/2** – ed in quanto tali **privi di rendita catastale** – sono **esonerati** dal prelievo comunale. Questa è la posizione espressa dalla **Cassazione nella sentenza n. 17815 del 19 luglio 2017**; la posizione dei giudici si poggia sulla constatazione che detti immobili non possono essere considerati aree fabbricabili in quanto il terreno sottostante è già stato utilizzato ai fini edificatori; né possono essere tassati quali fabbricati in quanto gli essi risultano **privi di rendita catastale**.

Fabbricati collabenti

Prima di tutto vale la pena chiarire cosa si intende per **fabbricato collabente**. Si tratta di un immobile che, nello stato in cui si trova, **non è in grado di produrre reddito**; in particolare, sono unità immobiliari fatiscenti, ruder, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato, ecc..

L'[**articolo 3, comma 2, lett. b\), del D.M. 28/1998**](#) prevede per le costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa **dell'accentuato livello di degrado**, la possibilità, ai soli fini della identificazione, di iscrizione in catasto senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso.

Ai sensi del successivo [**articolo 6, comma 1, lett c\)**](#), tra le unità di scarsa rilevanza cartografica o censuaria, ai fini della applicazione delle modalità semplificate di denuncia, ricadono “*le 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. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.*”

Attraverso la **nota n. 29439 del 30 luglio 2013** la Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la categoria F/2 – Unità collabenti, priva di rendita catastale, **non è ammissibile quando l'unità immobiliare è censibile in un'altra categoria o quando l'unità non è individuabile o perimetrabile**.

Si considerano unità non individuabili o perimetrabili i manufatti:

- privi totalmente di copertura e della relativa struttura portante o di tutti i solai, ovvero
- delimitati da muri che non abbiano almeno l'altezza di un metro.

A tal proposito, l'Agenzia delle Entrate, con la [**circolare 27/E/2016**](#) (punto 1.1) ha chiarito a titolo esemplificativo che un'abitazione con muri perimetrali e interni sostanzialmente integri, ma **totalmente priva della copertura**, ed un fabbricato produttivo con pilastri, travi e muri perimetrali integri, ma privo della copertura, soddisfano i presupposti di individuazione e/o perimetrazione del cespote e, pertanto, quando lo stato di fatto non consenta comunque l'iscrizione in altra categoria catastale, risulta attribuibile la destinazione F/2.

Trattamento IMU e TASI

Una volta inquadrato il problema, occorre interrogarsi circa il **trattamento fiscale da riservare a detti immobili**.

Una linea interpretativa vuole che detti immobili siano da considerare al pari delle aree fabbricabili, applicando la disciplina prevista dal [**comma 6 dell'articolo 5 del D.Lgs. 504/1992**](#), in base al quale i fabbricati oggetto di **interventi di recupero** sarebbero da considerare al pari dei terreni edificabili, quindi da tassare sulla base del valore venale in comune commercio.

Tale posizione è poco condivisibile visto che l'immobile non è oggetto di alcun intervento; piuttosto, il “declassamento” subito dall'immobile poteva essere assimilato ad una sorta di “eliminazione” di tale fabbricato, visto che esso risulta **inservibile**, quindi con la tassazione del terreno di sedime e pertinenziale, alternativamente come area fabbricabile o terreno agricolo a seconda della qualifica edificatoria attribuita a tale lotto dallo strumento urbanistico vigente.

Questa situazione è stata oggetto di analisi da parte della **Cassazione**, con una pronuncia che si dimostra di sicuro interesse per i contribuenti. I giudici della Suprema Corte, nella **sentenza n. 17815 del 19 luglio 2017**, danno rilevanza al fabbricato privo di rendita, **esentandolo** di fatto dal prelievo del tributo comunale (la sentenza riguarda l'ICI, ma il tema si pone con i medesimi contorni anche in relazione ai nuovi tributi, IMU e TASI).

In merito alla tassazione degli immobili censiti in categoria F/2, la Cassazione pone l'accento sulla **tassatività delle fattispecie che portano al prelievo**: *“Va infatti considerato che gli elementi della fattispecie impositiva sono prestabiliti dalla legge secondo criteri di certezza e tassatività, e che - nel caso dell'Ici - la legge sottopone ad imposta (articolo 1 D.Lgs. 504/1992) unicamente (il possesso di) queste tre ben definite tipologie di beni immobili: fabbricati, aree fabbricabili, terreni agricoli.”*

Quindi **occorre necessariamente che l'immobile considerato possa ricadere in una delle citate categorie per poter essere soggetto a prelievo**. Questo avviene per gli immobili F/2, che devono considerarsi fabbricato: *“il fabbricato iscritto in categoria catastale F/2 non cessa di*

essere tale sol perché collabente e privo di rendita; lo stato di collabenza ed improduttività di reddito, in altri termini, non fa venir meno in capo all'immobile - fino all'eventuale sua completa demolizione - la tipologia normativa di 'fabbricato'”.

Osserva la Corte come non si possa pensare ad una ulteriore tipologia di immobile: “*diversamente ragionando, si verrebbe ad inammissibilmente introdurre nell'ordinamento - in via interpretativa - un nuovo ed ulteriore presupposto d'imposta, costituito appunto dall'area edificata'.*”

La Cassazione risolve la controversia a favore del contribuente affermando che il **fabbricato collabente**, iscritto in conforme categoria catastale F/2, **si sottrae ad imposizione** in quanto manca la **base imponibile**, visto non è presente la **rendita catastale**.

Sintetizza egregiamente la questione l'affermazione secondo cui “*la mancata imposizione si giustifica, nella specie, non già per assenza di 'presupposto' [...] ma per assenza di 'base imponibile' (valore economico pari a zero)*”.

Qualora la categoria F/2 derivasse da un classamento del contribuente finalizzato ad **eludere** l'imposta, l'unica soluzione esperibile dal Comune, afferma la Cassazione, sarebbe la **contestazione di tale classamento**, “*facendone emergere la sua difformità rispetto allo stato di fatto*”.

Seminario di specializzazione

I CONTRATTI DI LOCAZIONE IMMOBILIARE: ASPETTI CIVILISTICI

Scopri le sedi in programmazione >