

IMU E TRIBUTI LOCALI

Fabbricati storici: la verifica del vincolo per la riduzione Imu

di **Fabio Garrini**

Seminario di specializzazione

QUESTIONI CONTROVERSE IN MATERIA DI DETERMINAZIONE DEL REDDITO DI IMPRESA

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Per ottenere **l'agevolazione Imu relativa a fabbricati vincolati** occorre verificare che siano rispettati gli aspetti formali; sotto questo punto di vista è di centrale importanza il provvedimento che riconosce lo **stato di "storicità" all'immobile**.

Il **corretto trattamento dei fabbricati vincolati** e, quindi, la precisa applicazione delle agevolazioni fiscali riservate ad essi transita, prima di tutto, attraverso una **corretta individuazione del vincolo** apposto sull'immobile.

L'agevolazione per i fabbricati vincolati

Anche nella nuova Imu è confermata l'agevolazione già in precedenza prevista dalla **L. 147/2013** a favore degli immobili per i quali sia riconosciuto un vincolo storico-artistico-culturale.

A favore di questi **l'articolo 1, comma 747, L. 160/2019** stabilisce che la **base imponibile è ridotta del 50 per cento**. Tale previsione attribuisce tale beneficio esclusivamente a favore dei *"fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'articolo 10 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42"*.

Da notare che la Cassazione si è espressa sul punto (si tratta della **sentenza n. 1695 del 24.09.2018**, in tema di Ici, ma le stesse conclusioni valgono anche per l'Imu), evidenziando come i vantaggi previsti per gli immobili di interesse storico vadano riconosciuti **esclusivamente** a quelli a cui è stato attribuito il **vincolo diretto** (previsto appunto dall'[articolo 10 D.Lgs. 42/2004](#)).

In altri termini detti vantaggi devono essere attribuiti solo per ai fabbricati riconosciuti di

interesse, mentre **nessun beneficio** spetta ai fabbricati che non abbiano in sé un particolare prestigio, ma sono gravati da limitazioni perché un distorto uso di questi non vada a danneggiare il contesto nel quale è posto un altro immobile ritenuto meritevole di tutela. Si tratta del cosiddetto **vincolo indiretto** previsto dagli [articoli 45 e seguenti del D.Lgs. 42/2004](#).

La verifica del vincolo

La caratteristica di immobile di interesse storico ed artistico non è detto risulti dagli atti catastali ma è annotata ad opera della **Conservatoria dei Registri Immobiliari**, presso la quale deve essere trascritto il **provvedimento** con il quale viene riconosciuto il vincolo, in quanto interesserà anche i successivi possessori dell'immobile.

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**.

Qualora il vincolo sia apposto successivamente all'acquisto dell'immobile da parte dell'attuale possessore, a tale possessore sarà **notificato l'atto** con il quale viene apposto il vincolo stesso.

Su tale aspetto si è espressa la **Cassazione**, evidenziando la necessità di tale riconoscimento.

Infatti, come si legge nella **sentenza n. 19878 del 05.10.2016**, per i beni di proprietà pubblica (beni appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente o istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici) è previsto un sistema di tutela che può definirsi reale in quanto vige una **presunzione di interesse storico ed artistico**; al contrario, per i beni di **proprietà privata**, vige un sistema di tutela del solo patrimonio culturale dichiarato, nel senso che essi godono di tutela **solo in presenza della "dichiarazione di interesse culturale"** prevista dall'[articolo 13 D.Lgs. 42/2004](#), rilasciata dalle competenti autorità, che ne attesti il valore storico e archeologico.

Per questi ultimi beni, dunque, **non è sufficiente la presenza del ricordato "interesse storico, artistico, archeologico o etnoantropologico"**, così come previsto per i beni di proprietà pubblica, ma occorre che questo interesse venga dichiarato formalmente seguendo la procedura di cui all'[articolo 14 D.Lgs. 42/2004](#).

In **difetto di tale provvedimento, non è possibile** applicare ai beni immobili la **riduzione Imu del 50%**.

In tale senso anche la recentissima [sentenza n. 20131 del 24.09.2020](#).

Si ricorda infine come, da qualche tempo a questa parte, tale verifica potrebbe essere possibile anche analizzando la **visura catastale dell'immobile**: di tale aspetto si è occupata (l'ex) Agenzia

del Territorio tramite la [circolare 5/T/12](#).

L'Agenzia ha precisato che **l'apposizione del vincolo sul fabbricato** non influisce sull'operazione di accertamento catastale dell'immobile stesso e, quindi, **non è determinante, né condizionante, ai fini dell'attribuzione della relativa categoria catastale**.

Pertanto, se il contribuente con riferimento ad un immobile riceve il provvedimento che attesta il vincolo, non è necessario solo per tale evento procedere al un **nuovo accatastamento di tale fabbricato**.

L'Agenzia del Territorio aveva peraltro affermato la **possibilità** (quindi si tratta di una facoltà) per gli interessati, a richiesta, di invocare una **specificata annotazione** che evidenzia tale vincolo diretto, mentre nessuna annotazione è ammessa per il **vincolo indiretto**.

Va infine ricordato che il **riconoscimento delle agevolazioni per i fabbricati storici non è subordinato all'iscrizione del vincolo agli atti catastali**; quand'anche dalla visura non risultasse tale annotazione, se a tale immobile è stato riconosciuto il pregio artistico ai sensi dell'[articolo 10 D.Lgs. 42/2004](#) (circostanza ravvisabile in conservatoria dei registri immobiliari, a seguito dell'annotazione del provvedimento) comunque esso avrebbe diritto alle **agevolazioni concesse dal Legislatore**.