

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### **La riduzione Imu al 50% per il fabbricato inagibile**

di **Fabio Garrini**



Tra le ipotesi di **riduzione della base imponibile** nell'ambito dei tributi locali (un tempo l'Ici, attualmente l'Imu nelle sue varie evoluzioni) è prevista la **riduzione della base imponibile del 50%** nel caso di fabbricati **inagibili** o inabitabili; malgrado i comuni spesso siano portati a disconoscere l'agevolazione nel caso in cui detta inagibilità non sia stata dichiarata, in realtà la giurisprudenza è piuttosto consolidata nel riconoscere al contribuente il diritto a fruire dell'agevolazione tributaria nel momento in cui il **comune risultava a conoscenza dello stato dell'immobile**.

#### **L'inagibilità**

L'[articolo 1, comma 747, lettera b\), L. 160/2019](#) stabilisce la riduzione della base imponibile del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni.

L'inagibilità o inabitabilità è **accertata dall'ufficio tecnico comunale** con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione; in alternativa, il contribuente ha facoltà di rendere una **autocertificazione** che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato.

Si tratta di una previsione del tutto analoga a quella già prevista nel testo normativo previgente, di cui all'[articolo 13, comma 3, lett. b\), D.L. 201/2011](#) e ancora prima, in ambito Ici, nell'[articolo 8, comma 1, D.Lgs. 504/1992](#).

Per applicare la riduzione è bene ricordare che:

- l'immobile, in ogni caso, **non deve essere utilizzato**, anche per usi difformi rispetto alla

destinazione originaria;

- l'agevolazione **non** si applica ai fabbricati oggetto di **interventi di demolizione o di recupero** edilizio ai sensi dell'[articolo 3, lettere c\), d\) ed f\), D.P.R. 380/2001](#) (per tali immobili la base imponibile è infatti costituita dal **valore dell'area ai sensi dell'articolo 1, comma 746, L. 160/2019**).

La possibilità di applicare la riduzione deve essere riconosciuta **anche** nel caso in cui il contribuente **non abbia presentato al comune la dichiarazione** per comunicare lo stato di degrado dell'immobile, posto che quando il legislatore ha inteso dare **efficacia costitutiva** alla **dichiarazione del contribuente** (ossia porre tale adempimento come requisito per applicare una agevolazione) lo ha **affermato specificamente** (si pensi, ad **esempio**, all'esenzione per i **fabbricati invenduti**, ai sensi dell'[articolo 2, comma 5-bis, D.L. 102/2013](#)).

In senso favorevole al contribuente si è peraltro più volte espressa anche la Suprema Corte, principalmente poggiando il diritto alla riduzione sul fatto che **l'ente impositore già conosceva la situazione dell'immobile** e pertanto il riconoscimento di tale riduzione costituisce applicazione del **principio di collaborazione** previsto dallo **statuto dei diritti del contribuente**.

Di seguito di riportano alcune sentenze che si sono espresse in tale senso:

- nella **sentenza n. 23531 del 12.09.2008** la Cassazione afferma che il contribuente non è tenuto a provare situazioni note all'Ente Impositore. Nel caso di specie il comune aveva **revocato la licenza** all'attività esercitata nei locali interessati proprio a causa dell'**inagibilità** dei locali stessi;
- nelle **sentenze n. 12014 e 12015 del 10.06.2015** si legge come, al ricorrere dei requisiti prescritti dalla norma, l'agevolazione prevista per i fabbricati inagili spetta al contribuente, **anche se questo non ha prodotto al comune alcun documento** per richiederne l'applicazione;
- nella più **recente sentenza n. 4244 del 17.02.2021**, la Cassazione ha affermato che deve essere **respinta una "lettura formalistica"** della norma riguardante l'agevolazione (nella fattispecie si trattava dell'[articolo 13, comma 3, lett. b, D.L. 201/2011](#)), con la conseguenza che il mancato rispetto degli adempimenti prescritti non può far venir meno il beneficio.

Al più, occorre aggiungere, nel caso in cui detti adempimenti non fossero resi, al contribuente sarebbe contestabile una **sanzione formale** legata a tale inadempimento, senza che questo abbia effetti sulla determinazione dell'imposta dovuta.

Sul punto va peraltro segnalata la **sentenza n. 28921 del 04.12.2017** che porrebbe **in capo al contribuente l'onere della prova circa la conoscenza da parte dell'ente dello stato dell'immobile**: *"La certificazione di inagibilità [...] rilasciata dall'Ufficio tecnico del Comune non può avere efficacia retroattiva, in assenza di prova da parte della Società, che tale inagibilità fosse nota al Comune precedentemente."*

Quindi, in definitiva, l'orientamento giurisprudenziale consolidato permette l'applicazione **della riduzione per inagibilità** anche senza che tale situazione sia stata oggetto di dichiarazione Imu nel passato; d'altro canto, questo vale solo nel caso in cui vi sia una **documentata conoscenza da parte dell'ente** di tale degrado dell'immobile e **la prova di tale conoscenza non può intendersi presunta** ma, al contrario, deve essere **resa dal contribuente**.