



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Ipotesi di riduzione della base imponibile Imu

di Laura Mazzola

Master di specializzazione

Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale

Scopri di più

La disciplina Imu prevede **tre casi di riduzione della base imponibile**. In particolare, ai sensi dell'[articolo 1, comma 747, L. 160/2019](#), la **base imponibile Imu** è **ridotta del 50 %** nelle seguenti ipotesi:

- per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, di cui all'[articolo 10, D.Lgs. 42/2004](#);
- per i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e, di fatto, non utilizzati**, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni;
- per le **unità immobiliari**, fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (considerati immobili di lusso), **concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado** che le utilizzano come **abitazione principale**, a condizione che il **contratto sia registrato** e che il **comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato**.

Per i **fabbricati di interesse storico o artistico**, l'[articolo 10, D.Lgs. 42/2004](#), afferma che, tra gli altri, sono beni culturali, quando sia avvenuta l'**apposita dichiarazione**, le cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, a causa del loro riferimento con la storia politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere.

La dichiarazione dell'interesse culturale è **notificata al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo della cosa** che ne forma oggetto, tramite messo comunale o a mezzo posta raccomandata con avviso di ricevimento.

Per quanto riguarda i **fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili**, tale condizione è **accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario**, il quale allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa, il contribuente ha la facoltà di presentare una **dichiarazione sostitutiva che attesti la dichiarazione**, da parte di un tecnico abilitato, di inagibilità o inabitabilità del



fabbricato.

Le **riduzioni** per i **fabbricati di interesse storico** o artistico e per i **fabbricati inagibili o inabitabili** sono **cumulabili**.

In particolare, come evidenziato dalla Corte di Cassazione, con l'**ordinanza n. 6266/2023**, in assenza di un espresso dettato normativo, non può affermarsi la sussistenza di un principio generale che escluda la cumulabilità dei benefici fiscali.

Inoltre, una interpretazione difforme porterebbe a trattare in modo uguale due situazioni differenti, ossia la proprietà di immobili vincolati ed inagibili e la proprietà di immobili inagibili, ma non vincolati, rilevando un **contrasto costituzionale a norma dell'articolo 3 e dell'[articolo 53 Costituzione](#)**.

Di seguito si riporta un **esempio di calcolo relativo all'applicazione della riduzione al 50 %** nell'ipotesi di un immobile di pregio.

Tale immobile ha una rendita catastale pari a 2.100 euro. Al fine del calcolo della base imponibile Imu, tale rendita catastale deve essere **rivalutata al 5%** e successivamente **moltiplicata per il moltiplicatore di 160**. L'importo così ottenuto va **abbattuto del 50 %**.

Solo dopo è possibile applicare l'aliquota Imu pari, nell'ipotesi, **allo 0,86 %**.

DESCRIZIONE	CALCOLO	IMPORTO
RENDITA CATASTALE		Euro 2.100,00
RENDITA CATASTALE RIVALUTATA	Euro 2.100,00 X 1,05	Euro 2.205,00
MOLTIPLICATORE FABBRICATI	160	
BASE IMPONIBILE IMU	Euro 2.205,00 X 160	Euro 352.800
BASE IMPONIBILE IMU RIDOTTA	Euro 352.800 X 50%	Euro 176.400
IMU ANNUA TOTALE	Euro 176.400 X 0,86%	Euro 1.517,04