

Imu: le esenzioni previste per i fabbricati

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Fiscalità indiretta e patrimoniale degli immobili

Scopri di più

Il **saldo Imu 2024**, in scadenza il prossimo **16.12.2024**, deve essere versato **per fabbricati, terreni agricoli e aree edificabili**.

In merito ai **fabbricati**, per l'anno 2024 è prevista l'**esenzione dal versamento dell'Imu**:

- per i **fabbricati ubicati nelle zone del Centro Italia colpite dagli eventi sismici del 24.8.2016**, come previsto dal [comma 422](#), lett. b) punto 2), dell'articolo 1, L. 213/2023 (proroga);
- per i **fabbricati ad uso produttivo ubicati nel territorio del Comune di Umbertide (PG) colpito dagli eventi sismici del 9.3.2023**, come previsto dal [comma 560](#), dell'articolo 1, L. 213/2023.

In particolare, tali fabbricati, perché possano essere esonerati dal versamento dell'Imu, devono essere **distrutti od oggetto di ordinanze sindacali di sgombero**, in quanto **inagibili totalmente o parzialmente**, fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi.

Inoltre, come indicato dall'[articolo 1, comma 759, L. 160/2019](#), sono **esenti dall'imposta**, per il periodo dell'anno in cui sono presenti le **condizioni prescritte**, gli immobili:

- **posseduti dallo Stato, dai Comuni, nonché gli immobili posseduti**, all'interno del proprio territorio, **dalle Regioni, dalle Province, dalle Comunità montane, dai consorzi tra detti enti, dagli enti del Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente e direttamente ai compiti istituzionali**. La circostanza della **destinazione esclusiva e diretta per i compiti istituzionali**, come indicato dalla Corte di cassazione (ordinanza n. 4572/2023), non si verifica nel caso di **affidamento o concessione del bene al godimento personale e privato di terzi**, a fronte del **pagamento di un canone**;
- **classificati nelle categorie catastali da E/1 a E/9**;
- **destinati ad attività culturali**, di cui al vigente [articolo 5-bis, D.P.R. 601/1973](#), ossia immobili totalmente **adibiti a sedi**, aperte al pubblico, di **musei, biblioteche, archivi, cineteche**, emeroteche statali, di soggetti privati, di enti pubblici, di istituzioni e di

fondazioni;

- **destinati esclusivamente all'esercizio del culto**, purché compatibile con le disposizioni di cui agli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;
- **di proprietà della Santa Sede indicati nel Trattato**, sottoscritto e reso esecutivo nel 1929, tra la Santa Sede e l'Italia;
- **appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali**, per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;
- **posseduti dall'Accademia nazionale dei Lincei**, come introdotto dall'[articolo 1, comma 640, L. 197/2022](#);
- **non utilizzabili né disponibili**, come introdotto dall'[articolo 1, comma 81, L. 197/2022](#), per i quali sia stata **presentata denuncia all'autorità** giudiziaria in relazione ai reati di cui agli [articoli 614, comma 2, o 633, Codice penale](#) (**violazione del domicilio e invasione di terreni o edifici**) o per la cui occupazione abusiva sia stata **presentata denuncia o iniziata azione giudiziaria penale**. In alternativa alla denuncia presentata, il contribuente potrebbe anche aver **iniziato l'azione giudiziaria penale**. Il soggetto passivo deve comunicare al Comune interessato, quale soggetto attivo Imu, il **possesso dei requisiti che danno diritto all'esenzione**;
- **posseduti e utilizzati dagli enti pubblici e privati diversi dalle società, dai trust che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciale**, nonché dagli **organismi di investimento collettivo del risparmio, residenti nel territorio dello Stato**, e destinati **esclusivamente allo svolgimento con modalità non commerciali delle attività assistenziali**, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali e sportive, nonché le **attività di religione o di culto**.

Infine, come indicato dall'[articolo 1, comma 751, seconda parte, L. 160/2019](#), *"A decorrere dal 1° gennaio 2022, i **fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita**, finché permanga tale destinazione e siano in ogni caso locati, sono esenti dall'IMU"*.

Tale esonero è concesso unicamente a favore dell'**impresa costruttrice**, ma **non necessariamente** deve trattarsi di **immobiliari di costruzione**, quali soggetti che svolgono tale attività quale **attività tipica**.

Il presupposto per il riconoscimento dell'esenzione dal versamento dell'Imu è il fatto che l'immobile sia **destinato alla vendita** (aspetto peraltro difficile da verificare) e **non sia locato**.

Ne deriva che, a decorrere dall'anno 2024, **non risultano più vigenti** le disposizioni che prevedono l'esenzione Imu in riferimento ai **seguenti immobili**:

- **fabbricati, ubicati nelle zone colpite dal sisma del 20.5.2012 e del 29.5.2012 in Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto**, purché distrutti od oggetto di **ordinanze sindacali di sgombero**, comunque adottate entro il 30.11.2012, in quanto **inagibili totalmente o parzialmente**, fino alla definitiva ricostruzione e agibilità dei fabbricati stessi;
- **fabbricati ubicati nei Comuni di Casamicciola Terme, Forio e Lacco Ameno, colpiti dagli**



eventi sismici verificatisi il 21.8.2017 nell'isola di Ischia, purché distrutti od **oggetto di ordinanze sindacali di sgombero**, comunque adottate entro il 31.12.2017, in quanto **inagibili totalmente o parzialmente**, fino alla definitiva ricostruzione o agibilità dei fabbricati stessi.