



## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

### ***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.