

## L'IMU e le unità immobiliari collabenti ubicate in aree agricole

**Autore:** Gennaro Di Gennaro

**In:** Diritto tributario

In tema di imposta municipale propria, ben nota con l'acronimo di I.M.U.<sup>1</sup>, occorre stabilire se il tributo de quo è dovuto per tutti quegli immobili rurali<sup>2</sup> ubicati in aree a destinazione agricola, censiti nel Catasto terreni e non ancora iscritti nel Catasto edilizio urbano, che si trovano in stato di oggettiva fatiscenza, inabitabilità e inagibilità, anche per ragioni statiche.

Rileva, pertanto, verificare se detti immobili, de iure condito, comportano, a carico del proprietario o del titolare di altro diritto reale limitato, il pagamento dell'imposta municipale propria, o, invece, se l'oggettiva inettitudine del bene immobile a qualsiasi suo utilizzo, possa costituire valida ragione escludente l'attribuzione della rendita catastale e, per l'effetto, del tributo in parola.

Si pensi, a titolo esemplificativo, ad un fabbricato seriamente interessato da irreversibile pericolo di crollo o da cedimento differenziale, serio, oggettivo ed evidente del terreno, oppure al caso di un immobile che presenti crepe sui muri e sui pavimenti, imputabili al predetto cedimento.

La fatiscenza dell'immobile, inoltre, ad avviso di chi scrive, ben potrebbe anche ricavarsi dal fatto che il fabbricato risulti dotato di impianti elettrici non a norma, fonte di pericolo concreto per chiunque intenda utilizzarlo, di soffitti con altezza inferiore a quella minima prescritta e di servizi igienico sanitari completamente assenti, o, pur se presenti, obsoleti e privi di allacciamento alla rete fognaria.

Dette circostanze, meramente esemplificative, potrebbero legittimare, ad avviso di chi scrive, in sede di

iscrizione al Catasto edilizio urbano, la richiesta di accatastamento in una categoria diversa da quelle ordinariamente utilizzate.

Al riguardo, appare utile ricordare che il D.M. n. 28, del 2/1/1998<sup>3</sup>, prevede alcune ipotesi in cui gli immobili “ possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale “<sup>4</sup>.

Tra le ipotesi de quibus, rientra, pertanto, anche quella relativa alle “ costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell’accentuato livello di degrado “<sup>5</sup>.

Potrebbe, dunque, essere domandata l’inventariazione dell’immobile fatiscente o collabente nella categoria catastale “ F/2 “, che, stante l’oggettiva condizione che connota il fabbricato, non comporta alcuna attribuzione di rendita<sup>6</sup>.

Ne consegue, quindi, che in virtù della predetta categoria catastale, che si riferisce alle unità immobiliari inidonee a produrre reddito, il difetto di rendita catastale non comporterà alcuna debenza dell’ I.M.U.<sup>7</sup>.

La ratio di detto trattamento impositivo, avente evidente natura agevolativa, si fonda, senza dubbio alcuno, sull’esigenza di evitare ingiusti prelievi coattivi per tutti quei beni immobili che, in ossequio alla normativa vigente, non possono essere utilizzati.

Deve trattarsi, comunque, di oggettive condizioni di inagibilità e inutilizzabilità.

A tal fine, ad avviso di chi scrive, è opportuno che l’interessato ricorra a rilievi fotografici idonei a provare

lo stato del bene, onde preservarsi da qualsiasi pretesa (impositiva e sanzionatoria) che potrebbe essere, nei suoi riguardi, formulata.

Si ritiene ampiamente praticabile anche la possibilità di far redigere una relazione tecnica ad hoc, attestante le ragioni fondanti la richiesta di inventariazione nell'anzidetta categoria catastale.

Anzi, detti documenti ( rilievi fotografici e relazione tecnica) dovrebbero, ad avviso di chi scrive, essere prodotti presso la competente Amministrazione, oltre all'ulteriore prescritta documentazione.

Il principio della collaborazione e della buona fede<sup>8</sup>, che connota il rapporto intercorrente tra Amministrazione finanziaria e contribuente, impone che in questi casi l'interessato produca ogni possibile documento idoneo a provare la fondatezza, in punto di fatto e di diritto, della propria istanza, onde consentire l'instaurazione di un procedimento amministrativo nella cui fase istruttoria l'Ente possa correttamente valutare tutti gli elementi fattuali che caratterizzano la fattispecie concreta, così da verificarne la sussunzione nella fattispecie astratta.

Le ragioni suesposte consentono di stabilire che ogniqualevolta si debba procedere al passaggio di un fabbricato rurale dal Catasto terreni al Catasto edilizio urbano, l'attribuzione della categoria catastale e della relativa rendita dipendono, in primis, dalla oggettiva attitudine del fabbricato ad essere utilizzato.

Con la conseguenza che alcuna rendita sarà ad esso attribuita ove le citate condizioni lo renderanno fatiscente e inagibile.

Solo a completamento delle opere di ristrutturazione e consolidamento, sarà possibile, anzi doveroso, chiedere l'attribuzione di una nuova rendita catastale in ragione della categoria di appartenenza ( A/6 o D/10, ad esempio, rispettivamente Abitazioni di tipo rurale e Fabbricati per funzioni produttive connesse

alle attività agricole).

Dott. Gennaro Di Gennaro

" Dottorando di ricerca in Pubblica Amministrazione dell'economia e delle finanze, Facoltà di Giurisprudenza, nell'Università degli Studi di Bari " Aldo Moro ", [dottordigennaro.g@libero.it](mailto:dottordigennaro.g@libero.it)

1 Per un utile e puntuale approfondimento, S. CINIEMI (a cura di), La nuova tassazione degli immobili, Il Sole 24 ore, Gennaio 2012; C. DELL'OSTE - G. TROVATI, La tua Imu, in Il Sole 24 ore, Guida pratica del 7/05/2012, p. 13 ss.

2 R. BIANCHI, Imposta Municipale Unificata: carico fiscale "moltiplicato" per i fabbricati rurali, in Azienda & Fisco, n. 4/2012, p. 46 ss.

3 In G.U. 24/02/1998, n. 45, Serie Generale.

4 Più approfonditamente, F. GUAZZONE, Entro Novembre l'accatastamento di tutti gli edifici, in Il Sole 24 ore del 2/01/2012, Norme e Tributi, p. 4.

5 Art. 3, lett. b), del D.M. n. 28/98.

6 Per un puntuale approfondimento sulla iscrizione dei fabbricati rurali nel Catasto edilizio urbano, F. MAGGIO, Il censimento catastale dei fabbricati rurali, in Corriere Tributario n. 11/2012, p. 816 ss.; l'Autore affronta, acutamente, anche l'ipotesi dell'inventariazione delle unità collabenti nella categoria "F/2" ( p. 820, Op. cit.).

7 F. G. POGGIANI, Niente imposta sui ruderi e sui comuni collinari, in ItaliaOggi del 5/04/2012, p. 15

8 L'art. 10, comma 1, della Legge n. 212/2000 ( Statuto dei diritti del contribuente), stabilisce che " I rapporti tra contribuente e amministrazione finanziaria sono improntati al principio della collaborazione e della buona fede ". In argomento, G. MARONGIU, Statuto del contribuente, affidamento e buona fede, in Rassegna Tributaria, 2001, p. 1275.

<https://www.diritto.it/l-imu-e-le-unita-immobiliari-collabenti-ubicate-in-aree-agricole/>