

IMPOSTE E TASSEdi **ANDREA BONGI****Un'autocertificazione per richiedere la riduzione al 50% dell'IMU***Ecco la possibilità per i contribuenti con immobili inagibili o di fatto non utilizzati, procedure concorsuali comprese.*

Un'autocertificazione. Può essere questo lo strumento con il quale il proprietario, nell'ipotesi di immobili inagibili e di fatto non utilizzati, chiede al Comune l'applicazione dell'imposta municipale in misura dimezzata. L'importante principio è stato recentemente ribadito dalla Corte di Cassazione con la **sentenza 21.01.2021, n. 1263**.

In linea generale, le situazioni oggettive di inagibilità o inabitabilità del fabbricato devono essere **accertate dall'ufficio tecnico comunale** attraverso una perizia a carico del proprietario. Ma esiste sempre la possibilità per quest'ultimo, precisa la Suprema Corte, di presentare una **dichiarazione sostitutiva** ai sensi del testo unico di cui al D.P.R. 28.12.2000, n. 445 nella quale si attesti l'impossibilità di utilizzare l'immobile.

Il mancato utilizzo di fatto dell'immobile può essere ovviamente dimostrato anche in riferimento all' **assenza delle utenze fondamentali** quali: acqua, luce, gas.

La decisione della Cassazione in commento è di estremo interesse perché ripercorre l'evoluzione giurisprudenziale in materia, facendo riferimento all'ICI prima ancora dell'IMU, e delinea, con chiarezza e precisione, alcuni aspetti che possono ritenersi ormai assodati in materia. Tra questi vi è il fatto che attraverso un orientamento costante formatosi già in relazione all'ICI, " *nell'ipotesi di immobile inagibile, inabitabile e comunque di fatto inutilizzato, l'imposta va ridotta al 50%, ai sensi dell'art. 8, c. 1 D.Lgs. 30.12.1992, n. 504, e qualora dette condizioni di inagibilità o inabitabilità accertabili dall'ente locale o comunque autocertificabili dal contribuente permangano per l'intero anno, il trattamento agevolato deve estendersi a tutto il relativo arco temporale, nonchè per i periodi successivi, ove sussistano le medesime condizioni di fatto* " (Cass. nn. 28921/2017, 13053/2017 12015/2015; 13230/2005).

Ed ancora. In tutte le situazioni in cui lo **stato di inagibilità del fabbricato è noto al Comune**, precisa la Suprema Corte, si deve sempre escludere il pagamento dell'ICI in misura integrale, anche se il contribuente non ha presentato richiesta di usufruire del beneficio della riduzione del 50%, tenuto conto del **principio di collaborazione e buona fede** che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente sanciti dall'art. 10 L. 212/2000 (Statuto del contribuente). I suddetti principi vevoli per l'ICI, si legge nella sentenza in commento, possono essere traslati anche all'IMU, stante l'analogia delle disposizioni normative che prevedono la riduzione del tributo in presenza di immobili inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

Le indicazioni contenute nella sentenza in commento sono dunque di estremo interesse. In tutte le situazioni di inutilizzabilità, anche di fatto, dell'immobile che, nella pratica, sono piuttosto frequenti, il proprietario **potrà attivarsi per richiedere al Comune l'abbattimento del 50%** dell'imposta dovuta per tutto il periodo in cui tale situazione di mancato utilizzo si è verificata. Quanto precisato dalla Suprema Corte potrà essere utile, tanto per fare un esempio, nel caso delle **procedure concorsuali** per le quali l'IMU risulta dovuta in relazione a tutto il periodo che va dall'apertura della procedura, fino all'aggiudicazione del bene a terzi.