

## TRIBUTI LOCALI

## di ANTONIO BEVACQUA

## Imu: fabbricati che beneficiano della riduzione della base imponibile

Fabbricati concessi in comodato, di interesse storico o artistico e immobili inagibili beneficiano di una riduzione del 50% della base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta.

Fabbricati concessi in comodato d'uso gratuito - Secondo la L. 28.12.2015, n. 208, la base imponibile per il calcolo dell'Imu è ridotta del 50% per le unità immobiliari, eccetto quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, concesse in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado (genitori e figli) che le utilizzano come abitazione principale (comprese le pertinenze, una per ciascuna categoria C/2, C/6 o C/7), a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante risieda anagraficamente, nonché dimori abitualmente nello stesso Comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato e possieda, oltre all'immobile concesso in comodato, nello stesso Comune un altro immobile, non di lusso, adibito a propria abitazione principale. Tale beneficio si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori. La riduzione della base imponibile si applica dalla data del contratto di comodato.

Se, poi, l'unità immobiliare concessa in comodato è anche di interesse storico o artistico, la base imponibile beneficia della **doppia riduzione** e sarà pari al 25%.

La Corte di Cassazione ha stabilito (sentenza n. 37346/2022) che **non sussiste il comodato gratuito al parente in linea diretta di primo grado in caso di comproprietà dell'immobile** e, pertanto, il comproprietario non residente è tenuto al pagamento dell'Imu senza riduzione di imponibile e con applicazione dell'aliquota ordinaria.

**Fabbricati di interesse storico o artistico** - L'art. 1, c. 747 L. 160/2019 stabilisce che la base imponibile ai fini Imu dei "fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 del codice di cui al D.Lgs. 22.01.2004, n. 42" è ridotta del 50%. In merito, la Corte di Cassazione ha stabilito che, per poter beneficiare della riduzione della base imponibile, agli immobili storici debba essere stato riconosciuto il **vincolo diretto.** 

**Fabbricati inagibili o inabitabili** - Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono tali condizioni, la base imponibile è ridotta del 50%.

L'inagibilità o inabitabilità deve essere accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, allegando idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente può presentare una dichiarazione sostitutiva (D.P.R. 445/2000), nella quale si attesta la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato. Da tenere presente che per inagibilità o inabitabilità si intendono esclusivamente caratteristiche di degrado fisico sopravvenuto (es. fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) odi obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione.