

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) od **obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica**, non superabile con interventi di manutenzione.