

TRIBUTI LOCALI

di VIRGILIANA CONSULTING

Imu: agevolazioni solo per immobili storici con vincolo diretto

La Corte di Cassazione recentemente conferma il principio espresso in precedenti pronunce in merito all'agevolazione Imu riservata agli immobili di interesse storico-artistico per i quali risulta trascritto il vincolo diretto di tutela ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 42/2004.

La Cassazione, con l'ordinanza 19.02.2025, n. 4305, è intervenuta nuovamente in merito all'agevolazione Imu riservata agli **immobili di interesse storico-artistico**, confermando il principio espresso già in passato: **il vincolo deve essere diretto, ossia deve essere apposto sullo stesso immobile oggetto di pregio.**

L'art. 1, c. 747 L. 160/2019 riserva un'agevolazione ai fabbricati vincolati di interesse storico, consistente nella riduzione del 50% della base imponibile: questo beneficio è riservato unicamente *"a favore dei fabbricati di interesse storico o artistico di cui all'art. 10 D.Lgs. 22.01.2004, n. 42"*. Così come ricordato dai Giudici nell'ordinanza, **il beneficio non si applica ai beni immobili sottoposti a "vincolo indiretto"** (c.d. vincoli di zona, quali ad esempio l'ubicazione in area Unesco o la sola vicinanza/adiacenza ad altro immobile con vincolo diretto).

Nel caso in esame, oggetto del contenzioso era un terreno, sul quale sorgeva l'immobile, dichiarato di notevole interesse archeologico: i Giudici affermano che l'agevolazione concessa per gli immobili di interesse storico o artistico non può essere oggetto di interpretazione estensiva o analogica.

Si evince nella lettura della sentenza come l'eccezionalità della norma agevolativa, anche in ragione della sua precisa e netta formulazione, **ne esclude l'estensione in via interpretativa ai beni sottoposti a tutela indiretta**: ricordiamo che sul tema si era espressa anche la Corte Costituzionale, con una decisione in linea con il pensiero della Suprema Corte di Cassazione.

La sentenza 20.05.2016, n. 111 aveva infatti dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionali sollevate, escludendo gli immobili sottoposti a vincolo *"indiretto"* dalle agevolazioni riservate per gli immobili di interesse storico o artistico. Questo poiché, mentre per il bene di diretto interesse culturale oggetto di protezione è il bene stesso che il proprietario è obbligato a preservare con le sue caratteristiche intrinseche, nella sua integrità e originalità, e dunque sostenendo spese particolarmente ingenti, il bene solo indirettamente vincolato, al contrario, non è oggetto di protezione il bene stesso in sé considerato, ma è il contesto ambientale o di prospettiva nel quale l'immobile di interesse si inserisce, a garanzia del quale l'amministrazione può imporre prescrizioni di vario tipo.

L'orientamento oggi è consolidato: la Suprema Corte di Cassazione si era già espressa, in modo del tutto analogo, con le sentenze 5.10.2016, n. 19878 e 24.09.2020, n. 20131, nelle quali i Giudici della Suprema Corte avevano escluso dall'agevolazione gli immobili oggetto di vincolo indiretto di cui all'art. 45 e ss. D.Lgs. 42/2004. Ricordiamo che il vincolo diretto di interesse storico o artistico non è necessariamente iscritto agli atti catastali, ma risulta trascritto in Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'Agenzia delle Entrate - Territorio ha comunque affermato la possibilità (non l'obbligo) per gli interessati, di apposizione in visura catastale di una specifica annotazione che attesti il vincolo diretto, mentre la procedura non è ammessa per il vincolo indiretto.

Giovanni Chittolina e Paolo Salzano