

Per i fabbricati inagibili, l'agevolazione IMU si applica al valore dell'area?

Data Articolo: 27 Novembre 2012

Autore Articolo: Massimo D'Amico

Ha senso che l'agevolazione propria dei "fabbricati" inagibili si applichi al valore dell'area edificabile? Cerchiamo di fare ordine...

Come noto, **si considerano inagibili o inabitabili quei fabbricati la cui fatiscenza risulti significativa al punto tale da non essere superata con interventi di manutenzione**. Stante quanto sopra, quindi, si può concludere che, non possono essere definiti inagibili gli immobili sui quali la fatiscenza è superabile attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ai sensi delle lettere a) e b) della legge 5 agosto 1978, n. 457 (fattispecie ora disciplinate dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), recante il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Ai fini IMU, sappiamo che la norma non prevede un calcolo per la determinazione della base imponibile specifico per i fabbricati inagibili o inabitabili. La norma, infatti, nel delineare l'agevolazione, richiama la base imponibile calcolata secondo criteri generali e non secondo criteri appositamente specificati. In merito, è necessario ricordare che, per i fabbricati e per i terreni, **la base imponibile è determinata secondo il valore catastale, mentre per le aree edificabili, secondo il valore di mercato**.

Dal combinato disposto delle disposizioni sopra ricordate, potremmo giungere alle **due distinte conclusioni**:

- se l'immobile è oggetto di manutenzione ordinaria o straordinaria, detto fabbricato non può essere considerato "inagibile o inabitabile" ai fini IMU (perché la fatiscenza è superabile con interventi di manutenzione). In tal caso, quindi, è necessario applicare il criterio generale previsto dal comma 4 dello stesso art. 13 che prevede, per i fabbricati iscritti in catasto, che il valore sia costituito da quello ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, rivalutate del 5%, ai sensi dell'art. 3, comma 48, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, i moltiplicatori catastali. A tale base imponibile non potrà applicare l'agevolazione prevista per i fabbricati inagibili e, quindi, non potrà ridurre la base imponibile al 50 per cento;
- se l'immobile è oggetto di interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia ovvero di ristrutturazione urbanistica, detto fabbricato, in presenza delle ulteriori condizioni previste dalla legge, può essere considerato inagibile o inabitabile. Al riguardo, il comma 6 dell'art. 5, del D. Lgs. n. 504 del 1992, richiamato dall'art. 13 del D. L. n. 201 del 2011, prevede che, "*in caso di [omissis] interventi di recupero a norma dell'art. 31, comma 1, lett. c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2 dello stesso D.Lgs. n. 504 del 1992, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato*".

In conclusione, nelle ipotesi innanzi previste, **l'agevolazione per i fabbricati inagibili o inabitabili**:

- non si applica mai al valore catastale;
- si applica (stante il dettato letterale della norma) al valore dell'area edificabile (valore di mercato).

Invero, se il fabbricato è fatiscente ma non è oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, allora la base imponibile è calcolata considerando la rendita catastale rivalutata e moltiplicata per il moltiplicatore. In altri termini, se il fabbricato è semidistrutto ma il proprietario non effettua alcun intervento edilizio, la base imponibile è determinata tenendo conto del valore catastale anziché del valore di mercato. In questo solo caso, l'agevolazione per la base imponibile così determinata sarà applicata al valore del fabbricato determinato con criteri catastali.

Massimo D'Amico - Centro Studi CGN