

I fabbricati collabenti sono esclusi da IMU e TASI

Giovanni Petruzzellis - Dottore commercialista in Roma

I fabbricati collabenti, classificati nella categoria catastale F/2, non determinano alcun obbligo di versamento ai fini dell'IMU e della TASI. Sono costruzioni fatiscenti, ridotte allo stato di rudere che, in quanto sprovviste di rendita catastale, non determinano alcun obbligo di pagamento. In mancanza dell'attribuzione di rendita, infatti, la base imponibile è azzerata, dovendosi ritenere esclusa l'assoggettabilità ai tributi anche sull'area sottostante. L'esonero dagli obblighi di versamento cessa quando si provvede alla demolizione totale dell'unità collabente, con il ritorno alla tassazione ai fini IMU e TASI dell'area sottostante.

Un aspetto particolare da tenere in considerazione in vista della scadenza del 16 giugno per il versamento della prima rata IMU e TASI, dovuta per il 2018, riguarda i **fabbricati "collabenti"** iscritti in catasto nella **categoria F/2**.

Si tratta di costruzioni fatiscenti, spesso ridotte allo stato di rudere (dotati, ad esempio, dei soli muri perimetrali) che, in quanto sprovvisti di rendita catastale, non determinano alcun obbligo di pagamento.

Al fine di poter essere classificate nella categoria F/2, le unità devono essere caratterizzate da un notevole livello di **degrado**, che determina una **"incapacità reddituale temporalmente rilevante"**. Sul punto rileva quanto stabilito dal D.M. 2 gennaio 1998, n. 28, secondo cui il trattamento descritto è applicabile "per le **costruzioni non abitabili o agibili**" o comunque non utilizzabili a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali o impiantistici **non recuperabili** con lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Lo stato di dissesto dell'immobile e la relativa richiesta di classificazione nella categoria F/2 può essere richiesta tramite la **procedura Docfa**.

La *ratio* di tale trattamento impositivo va ricercata nell'esigenza di scongiurare aggravii impositivi sugli **immobili oggettivamente inutilizzabili**. Per tale ragione, l'esonero da IMU e TASI persiste finché non si procede alla **demolizione totale** del fabbricato collabente, nel qual caso si verifica la ri-attrazione nel campo di applicazione dei due tributi sull'eventuale **area fabbricabile** sottostante.

La mancata attribuzione di rendita catastale, come già accennato, determina l'esonero dagli obblighi di versamento; tuttavia diversi comuni pretendono in ogni caso il versamento sull'area edificabile. La questione è stata affrontata dalla Cassazione che, dopo un primo orientamento favorevole all'attività di accertamento degli enti locali (Corte di Cassazione n. 5166/2013) ha recentemente confermato l'esonero, chiarendo che tali immobili - finché non siano demoliti - da un lato, non consentono di assoggettare a tassazione l'area edificabile sottostante, dall'altro, non possono essere ricondotti nella categoria dei fabbricati ordinari (Corte di Cassazione n.23801 e n. 17815 del 2017).

Già in passato la **giurisprudenza di merito** (cfr. CTR Milano n. 4675/66/14) aveva confermato l'esclusione dall'obbligo di versamento dell'ICI dei fabbricati fatiscenti, diroccati o collabenti, iscritti in catasto nella categoria F/2.

Fabbricati collabenti e inagibili: quali differenze?

Un aspetto su cui è opportuno soffermarsi concerne la differenza tra fabbricati collabenti e **fabbricati inagibili**:

- nel primo caso è esclusa qualsiasi forma di utilizzabilità per il possessore, certificata dalla mancata attribuzione di rendita. L'iscrizione nella categoria F/2 è ammessa in presenza di un fabbricato completamente privo di capacità reddituale, non essendo ammissibile relativamente alle unità non perimetrabili;

- nel caso dei fabbricati inagibili, invece, l'immobile è dotato di **rendita catastale**. Le condizioni per ottenere lo *status* di inagibilità sono determinate in base ai presupposti stabiliti dai singoli comuni, al ricorrere dei quali è prevista la sola **riduzione del 50%** della **base imponibile** dell'IMU (nonché della TASI).

La riduzione della base imponibile decorre dalla data in cui lo stato di inagibilità viene comunicato al comune, attraverso il deposito presso l'ufficio tributi comunale di una **dichiarazione** corredata di **perizia tecnica**. La Corte di Cassazione ha tuttavia chiarito che l'agevolazione spetta anche in assenza della dichiarazione qualora l'ente sia a conoscenza delle condizioni che determinano la spettanza dell'agevolazione (sentenza n. 18453/2016).