



Mercoledì 12/03/2025

Agevolazioni prima casa anche per i ruderi (le 'unità collabenti') Cass. 16 febbraio 2025, n.3913

A cura di: Notaio Gianfranco Benetti

Le agevolazioni per l'acquisto della prima casa (art. 1 Nota II bis della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131 del 1986), devono essere riconosciute anche alle unità immobiliari "collabenti", censite in catasto con la categoria F2, senza rendita catastale a causa del loro livello di degrado. La Cassazione, come per le unità in corso di costruzione o definizione (F3 e F4), conferma che per fruire dei benefici fiscali basta che l'immobile sia suscettibile di essere destinato, con i dovuti interventi edilizi, all'uso abitativo e che nel rogito acquirente si impegni a destinarlo a propria abitazione, realizzandola poi entro tre anni dalla registrazione dell'atto.

Le unità immobiliari vengono censite in catasto, che ne costituisce un'anagrafe essenzialmente fiscale, in funzione della loro potenziale autonomia funzionale e reddituale, e distinte in categorie e classi proprio in funzione di quanto rendono, e possono quindi essere tassate. Mentre per le unità immobiliari "dotate di autonomia funzionale e reddituale" (art. 2 DM 2 gennaio 1998 n.28) sussiste l'obbligo di accatastamento, per quelle che non hanno queste caratteristiche l'accatastamento è facoltativo, e può essere effettuato senza rendita catastale ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso nelle categorie fittizie "F", necessarie ove si intenda procedere, ad esempio, alla loro alienazione. Sono le aree urbane (F1), i fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione (F3) o di definizione (F4), i lastrici solari (F5) e le costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado, le cosiddette "unità collabenti", dall'etimo latino collabi, collapsus, come ci ricorda la Cassazione, censiti alla categoria F2 (categorie istituite con DM 2 gennaio 1998 n.28, cui si aggiungono le categorie F6 e F7 istituite con le Circolari 1/2009 e 18/2017). Sulle unità collabenti si era già concentrata l'attenzione dell'agenzia delle entrate con la risposta ad interpello n.357 del 30 agosto 2019, negando le agevolazioni, sia perché si tratta di immobili stabilmente inidonei a soddisfare esigenze abitative e il legislatore intende agevolare non già progetti futuri bensì l'attuale e concreta utilizzazione dell'immobile come propria abitazione, sia perché non sono tassabili, nemmeno ai fini IMU, né come fabbricati né come aree edificabili (Cass n.23081/2017). Si tratta infatti di ruderi, immobili pericolanti, privi di allacci ai servizi tecnologici (acqua, energia elettrica, gas). Le agevolazioni venivano invece riconosciute alle unità in corso di costruzione o di definizione, perché iscritte in categorie necessariamente provvisorie (dai 6 ai 12 mesi, Circ. A.T. n.15232-2002-e n. 4 2009), poi sostituite con le categorie definitive A, che ne prevedono l'abitabilità. Con la sentenza n. 3913 del 16 febbraio 2025, la Suprema Corte, ha invece esteso alle unità collabenti le agevolazioni, poiché non si esige l'idoneità abitativa dell'immobile già al momento dell'acquisto ma la suscettibilità dell'immobile acquistato ad esservi destinato, con i dovuti interventi edilizi. Non sono oggetto di tassazione ai fini IMU solo perché manca la rendita catastale che ne costituisce la base imponibile, che sarebbe dunque zero, ma restano fabbricati, anch'essi suscettibili di concreta finalizzazione abitativa. La ratio dell'agevolazione, del resto, non viene meno se i fabbricati non sono ultimati o in corso di ultimazione, se ne favorisce, anzi, il recupero e si incoraggia lo sviluppo dell'edilizia abitativa mediante l'incremento quantitativo delle costruzioni. Resta ovviamente necessario che dal rogito emerga l'impegno dell'acquirente di adibire il fabbricato o una sua porzione a propria abitazione e che risulti in tale destinazione completato nel termine triennale di decadenza stabilito dall'art. 76 comma 2 D.P.R. n.131/1986, per l'esercizio del potere di accertamento dell'ufficio. In attesa che la decisione della



Suprema Corte venga confermata dalla prassi dell'agenzia, viste le profonde e convincenti motivazioni, potrà essere seguita dalla prassi contrattuale e notarile. E non si tratterà di casi isolati, perché, come rilevato dall'OMI (l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) gli immobili censiti nella categoria catastale F/2 sono più di mezzo milione, e sono in aumento, specie nel Centro-Sud e nelle aree montane.

Â

Notaio Gianfranco Benetti