



Giovedì 23/11/2023

Applicabilità IMU a fabbricati collabenti: i chiarimenti del MEF

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con Risoluzione n. 4/DF il MEF (Dipartimento delle Finanze) fornisce chiarimenti in merito all'applicabilità dell'Imposta municipale propria (IMU) ai fabbricati collabenti, ai fabbricati rurali strumentali e alla conduzione associata di terreni.

Il primo chiarimento risponde alla richiesta di un parere in merito alla legittimità o meno della pretesa, da parte di diversi Comuni, del pagamento dell'IMU sui fabbricati collabenti (categoria catastale F/2), considerati ai fini del tributo alla stregua dei terreni fabbricabili.

Il Dipartimento delle Finanze precisa che:

- i fabbricati collabenti sono a tutti gli effetti «Fabbricati» e la circostanza che siano «privi di rendita» li porta ad essere esclusi dal novero dei fabbricati imponibili ai fini IMU, che sono esclusivamente quelli «con attribuzione di rendita», indice, quest'ultimo, sintomatico di capacità contributiva del bene soggetto a tassazione, in ossequio all'art. 53 della Costituzione;
- i fabbricati collabenti sono e restano «Fabbricati», motivo per il quale non possono essere qualificati diversamente, come vorrebbero invece i comuni che li definirebbero «terreni edificabili».

Anche la giurisprudenza di legittimità, sottolinea il Dipartimento delle Finanze, condivide le stesse conclusioni.

- nella massima tratta dalla sentenza 28 marzo 2019, n. 8620 riguardante l'ICI (ma le medesime osservazioni possono essere mutuate anche per l'IMU) si legge che il «fabbricato accatastato come unità collabente (categoria F/2), oltre a non essere tassabile ai fini ICI come fabbricato, in quanto privo di rendita, non lo è neppure come area edificabile, salvo che l'eventuale demolizione restituiscia autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito»;

- nella sentenza n. 19338 del 18 luglio 2019 e nell'ordinanza n. 28581 del 15 dicembre 2020, in merito all'IMU lo stesso Giudice ha ribadito che «è pacifico che il fabbricato collabente, oltre a non essere tassabile ai fini dell'I.M.U. come fabbricato, in quanto privo di rendita, non lo è neppure come area edificabile, salvo che l'eventuale demolizione restituiscia autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito».

<https://www.finanze.gov.it>