

RISOLUZIONE MEF N. 4/DF/2023. ESCLUSIONE DALL'IMU PER I FABBRICATI COLLABENTI

Posted on 14 Febbraio 2024

Category: Urbanistica e territorio

L'IMU sugli edifici collabenti, accatastati nella categoria F2 non è dovuta né come fabbricato, né come area edificabile, in quanto sono e restano fabbricati.

Questo in sintesi quanto contenuto nella **Risoluzione 16 novembre 2023, n. 4** con la quale il Dipartimento delle Finanze del MEF risponde ad una serie di quesiti con riferimento all'applicabilità dell'IMU in ordine ai fabbricati collabenti, affrontando altresì le problematiche in materia attinenti ai fabbricati rurali strumentali ed alla conduzione associata di terreni.

In sintesi con riferimento alla legittimità dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) sui fabbricati collabenti iscritti al catasto nella categoria F/2, il MEF risponde precisando, innanzitutto, che i fabbricati collabenti, che si caratterizzano per essere immobili con un notevole livello di degrado, sono presenti nel Catasto Edilizio Urbano (nella categoria catastale F/2), solo ai fini della loro esatta individuazione come cespiti in funzione dei trasferimenti immobiliari, ma sono privi di autonomia funzionale e di capacità reddituale temporalmente rilevante.

La R.M. 4/DF/2023 ricorda che ai fini IMU sono imponibili le unità immobiliari iscritte in catasto «*con attribuzione di rendita catastale*» (art.1, co. 741, lett.*a*, della legge 160/2019).

Ciò premesso la risoluzione in merito chiarisce che l'IMU sugli edifici collabenti, accatastati nella categoria F2 non è dovuta:

- né come fabbricato, perché questi immobili sono iscritti in catasto senza rendita, e non rintegrano il presupposto di imponibilità richiesto dalla relativa disciplina (la rendita catastale è infatti indice di capacità contributiva dell'immobile ai fini dell'imposta – cfr. art.53 Cost.);

- né come area edificabile, visto che restano comunque individuabili come "fabbricati".

Per questi, l'esclusione dall'IMU opera fino all'eventuale demolizione, che restituisce autonomia all'area fabbricabile sottostante e la rende nuovamente imponibile ad IMU (cfr. Sentenza Cass., Sez. 5, n. 8620/2019).