

# L'IMU nel caso dei fabbricati collabenti: le indicazioni del MEF

Scritto da Interdata Cuzzola | 22/11/2023

Con la recente risoluzione n. 4/DF dello scorso 16 novembre, il MEF, Dipartimento delle Finanze, ha fornito alcuni chiarimenti in merito all'assoggettamento al pagamento dell'IMU dei fabbricati collabenti (cat. catastale F/2), considerati ai fini del tributo alla stregua dei terreni fabbricabili.

Come è noto, i fabbricati collabenti sono beni immobili presenti nell'archivio del Catasto Edilizio Urbano (o Catasto dei fabbricati), seppur privi di rendita; sono classificati nella categoria catastale F/2, trattandosi di immobili diroccati, ruderi, ovvero beni immobili caratterizzati da notevole livello di degrado, che ne determina l'assenza di autonomia funzionale e l'incapacità reddituale temporalmente rilevante.

La principale ragione dell'iscrizione negli archivi catastali di questa specifica categoria - priva di rendita - è connessa alle ragioni civilistiche dell'esatta individuazione dei cespiti (e dell'intestatario) al momento di un trasferimento di diritti reali anche per oggetti immobiliari che non producono reddito, individuazione che non può prescindere da quanto risulta al catasto, come previsto dalla disciplina dell'IMU.

Pertanto, anche sulla base della lettura dell'art. 1, comma 741, lett. a) della Legge n. 160/2019 (il quale, si ricorda, stabilisce che *"a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato"*), è possibile pervenire alle seguenti conclusioni:

1. 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;
2. i fabbricati collabenti sono e restano "Fabbricati", motivo per il quale non possono essere qualificati diversamente quali "terreni edificabili".

In merito, giova evidenziare che anche la giurisprudenza di legittimità è dello stesso avviso. Ed invero, nella massima tratta dalla sentenza 28 marzo 2019, n. 8620 della Corte di Cassazione riguardante l'ICI (ma le medesime osservazioni possono essere mutate 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 restituisca autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito"*. Questo

orientamento è stato inoltre ribadito dal medesimo Giudice sia nella sent. n. 19338 del 18 luglio 2019, sia nell'ordinanza n. 28581 del 15 dicembre 2020, in cui, proprio in merito all'IMU, è stato autorevolmente 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 restituisca autonomia all'area fabbricabile che, solo da quel momento, è soggetta a imposizione come tale, fino al subentro della imposta sul fabbricato ricostruito (in tema di I.C.I.: Cass., Sez. 5, 28 marzo 2019, n. 8620)"*.