

Imu leggera autocertificata

Per richiedere al comune l'applicazione dell'imposta dimezzata i contribuenti possono attestare la condizione di inagibilità e inutilizzabilità degli immobili

Per gli immobili inagibili e di fatto non utilizzati i contribuenti possono attestare tali condizioni per richiedere al comune la tassazione ridotta al 50% per tutto il periodo per il quale sussistono tali condizioni. Per la Corte di cassazione esiste sempre la possibilità per il proprietario di presentare una dichiarazione sostitutiva nella quale si attesti l'impossibilità di utilizzare l'immobile.

Bongi a pag. 32

Sentenza della Cassazione sulla riduzione del tributo per i beni non utilizzabili

Imu dimezzata autocertificata

Si può attestare la condizione degli immobili inagibili

DI ANDREA BONGI

Imu dimezzata con autocertificazione. Per gli immobili inagibili e di fatto non utilizzati i contribuenti possono attestare tali condizioni per richiedere al comune la tassazione ridotta al 50% per tutto il periodo per il quale sussistono le condizioni suddette. Lo ha ribadito la Corte di cassazione con la recentissima sentenza n. 1263 del 21 gennaio scorso.

Secondo le attuali disposizioni normative vigenti in materia di Imu (articolo 1, comma 747, legge n. 160/2019), pressoché identiche a quelle della vecchia Ici, le condizioni inagibilità o inabitabilità del fabbricato devono essere accertate dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario. Ma esiste sempre la possibilità per quest'ultimo di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al dpr 28 dicembre 2000, n. 445 nella quale si attesti l'impossibilità di utilizzare l'immobile.

La sentenza in commento è particolarmente interessante anche perché, ripercorrendo l'evoluzione giurisprudenziale in materia, facendo riferimento all'Ici prima ancora dell'Imu, delinea alcuni aspetti che possono ritenersi ormai assodati in materia.

La Corte, si legge infatti nella parte motiva della sentenza, con orientamento costante formatosi già in materia di Ici, ha

avuto modo di precisare, che «nell'ipotesi di immobile inagibile, inabitabile e comunque di fatto inutilizzato, l'imposta va ridotta al 50 per cento, ai sensi del dlgs 30 dicembre 1992, n. 504, art. 8, comma 1, e qualora dette condizioni di inagibilità o inabitabilità accertabili dall'ente locale o comunque autocertificabili dal contribuente permangano per l'intero anno, il trattamento agevolato deve estendersi a tutto il relativo arco temporale, nonché per i periodi successivi, ove sussistono le medesime condizioni di fatto» (Cass. 28921/2017, 13053/2017 12015/2015, n. 13230/2005).

E inoltre nelle situazioni in cui lo stato di inagibilità del fabbricato sia noto al comune è da escludersi il pagamento dell'Ici in misura integrale anche se il contribuente non abbia presentato richiesta di usufruire del beneficio della riduzione del 50% tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente sanciti dall'articolo 10 della legge 212 del 2000 (statuto del contribuente).

Quanto previsto in relazione all'Ici, recita la Suprema corte, può essere tranquillamente traslato anche in materia di Imu stante l'analogia delle disposizioni normative che prevedono la riduzione del tributo in presenza di immobili inagibili o inabitabili e

di fatto non utilizzati.

Le situazioni di inutilizzabilità degli immobili sono più frequenti di quanto non si immagini. Un tema come quello risolto dalla sentenza in commento è assai frequente nell'ambito delle vendite concorsuali o nelle esecuzioni immobiliari.

Nel fallimento, tanto per fare un esempio, l'Imu è dovuta dalla curatela in relazione a tutto il periodo che va dall'apertura della procedura concorsuale all'aggiudicazione del bene a terzi.

L'imposta municipale maturata nel corso della procedura fallimentare gode di un particolare regime preferenziale per cui deve essere corrisposta dal curatore antepo- nendo gli interessi del gettito comunale a quelli della massa dei creditori.

È tuttavia molto frequente, per tutta una serie di motivazioni, che nel corso della procedura gli immobili restino inutilizzati con relativo distacco delle forniture essenziali (acqua, luce, gas ecc.) anche



per evitare inutili aggravii di costi sulla procedura.

In tutte queste situazioni, spesso rilevabili anche dalla perizia giurata del tecnico nominato dal tribunale all'apertura della procedura concorsuale, il curatore, attraverso quella dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà richiamata nella sentenza in commento, potrà chiedere al comune la riduzione del 50% dell'Imu dovuta per l'intero periodo concorsuale o per l'arco temporale nel quale le condizioni di inutilizzabilità di fatto dell'immobile si sono verificate.

Qualora il comune dovesse respingere l'istanza del curatore si può aprire uno scenario tutt'altro che semplice. Essendo infatti il curatore responsabile del pagamento dell'imposta comunale la decisione di corrispondere l'Imu in misura ridotta potrebbe esporre la procedura ad un accertamento da parte dell'ufficio tributi del comune con conseguenti spese per la difesa tecnica da mettere a carico della procedura fallimentare.

— © Riproduzione riservata — ■