

## IMU: immobili soggetti al tributo

05 marzo 2012

Andiamo ad esaminare gli immobili soggetti all'IMU, tipologia per tipologia, facendo puntualmente riferimento alla normativa in vigore.

### Inquadramento generale

Per individuare gli **immobili da assoggettare all'IMU**, è necessario porre attenzione a quanto sancito da:

- art. 13, comma 2, D.L. n. 201/2011;
- art. 9, comma 1, D.Lgs. n. 23/2011.

Per ciò che riguarda la prima disposizione normativa, si ricorda che detto articolo 13 stabilisce che sono soggetti al tributo gli "immobili di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ivi comprese l'abitazione principale e le pertinenze della stessa". Ne deriva che, ai fini dell'IMU "sperimentale", è necessario fare riferimento al disposto dell'art. 2 del decreto ICI e verificare quali immobili ricomprende. L'art. 9 anzidetto, inoltre, recita che sono soggetti a IMU gli "immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi".

Sulla base del quadro normativo complessivo anzidetto, possiamo affermare che **le tipologie di immobili assoggettabili all'IMU sono:**

- **fabbricati**, ai sensi della lett. a), comma 1, art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992;
- **aree fabbricabili**, ai sensi della lett. b), comma 1, art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992;
- **terreni agricoli**, ai sensi della lett. c), comma 1, art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992.

### Tipologie di beni soggetti a IMU

#### Fabbricati

Ai sensi dell'art. 2, D.Lgs. n. 504/1992, si definisce fabbricato l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano. L'area occupata dalla costruzione si considera parte integrante del fabbricato. Il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'IMU soltanto a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'unità immobiliare, ovvero, se antecedente, a decorrere dalla data di utilizzo del medesimo fabbricato. Sono ricompresi, quindi, nell'ambito del tributo in esame, gli immobili a destinazione:

- ordinaria, tra cui gli immobili ricompresi nel gruppo catastale A (abitazioni e uffici), nel gruppo catastale B (edifici a uso collettivo), nel gruppo catastale C (immobili a destinazione commerciale);
- speciale, tra cui gli immobili ricompresi nella categoria catastale D (opifici, alberghi, etc.)
- particolare, tra cui gli immobili ricompresi nel gruppo catastale E (costruzioni e fabbricati destinati a esigenze pubbliche, ponti, stazioni per servizi di trasporto terrestri, etc.)

È molto importante ricordare che l'unità immobiliare che, per le sue caratteristiche, non deve essere iscritta nel catasto, non è soggetta alla tassazione IMU. Ne consegue che, ai fini della

tassazione in esame, l'unità immobiliare deve necessariamente essere soggetta all'iscrizione presso il catasto.

### **Pertinenze di fabbricati**

Sulla base di quanto stabilito dall'art. 817 del codice civile, si definiscono pertinenze le unità immobiliari destinate in modo durevole a servizio o a ornamento del fabbricato. Oltre al carattere oggettivo (destinazione durevole), il codice civile prevede che vi sia anche la precisa volontà di destinare l'immobile a funzionale ornamento di quello principale. Con l'entrata in vigore dell'IMU, il legislatore ha specificamente disciplinato la qualità e la quantità di immobili che possono beneficiare delle agevolazioni previste in merito, e, al comma 2, art. 13 del D.L. n. 201/2011, ha stabilito che per pertinenze dell'abitazione principale devono intendersi esclusivamente quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, nella misura massima di un'unità per ciascuna delle categorie catastali indicate, ancorché iscritte in catasto unitamente all'unità immobiliare principale. Inoltre, si ricorda che, il D.L. n. 201/2011, abrogando l'art. 59, comma 1, lett. d) del D.Lgs. n. 446/1997, non permette più ai Comuni di stabilire con proprio regolamento se considerare parti integranti dell'abitazione principale le sue pertinenze, ancorché distintamente iscritte in catasto. Ne deriva che, dal 1° gennaio 2012, l'unica regola che ci consentirà di stabilire se una pertinenza debba essere o meno oggetto di tassazione è il disposto richiamato dal suddetto comma 2 dell'art. 13.

### **Fabbricati rurali**

Sono considerati fabbricati rurali gli immobili appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni cui servono, effettivamente destinati e adibiti agli usi agricoli. Affinché detto immobile possa considerarsi rurale è necessario che rispetti i criteri previsti dall'art. 9 del D.L. n. 557/1993 che, per semplicità non ricordiamo. Ai fini IMU, tuttavia, dobbiamo ricordare che la lett. d) del comma 14, art. 13 D.L. n. 201/2011, ha abrogato il comma 1-bis dell'articolo 23 del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14, il quale recita che "Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrिवibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni". In altri termini, essendo venuta meno la norma che non considerava fabbricato (presupposto perché possa applicarsi l'IMU) gli immobili per i quali ricorrono i requisiti di ruralità, ne consegue che detti fabbricati, ancorché rurali, a decorrere dal 1° gennaio 2012, scontano l'IMU.

### **Aree fabbricabili**

Sono soggette a tassazione, inoltre, le aree fabbricabili. In base al dettato normativo dell'art. 2, D.Lgs. n. 504/1992, richiamato dall'art. 13 del D.L. n. 201/2011, si definiscono fabbricabili le aree utilizzate a scopo edificatorio sulla base di:

- strumenti urbanistici generali o attuativi;
- possibilità di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Sono considerati **strumenti urbanistici generali e attuativi** in base ai quali è possibile qualificare un'area fabbricabile quelli individuati dalla legge n. 1150 del 17 agosto 1942, e cioè:

- piani territoriali di coordinamento, che, in base all'art. 5, orientare o coordinare l'attività urbanistica da svolgere in determinate parti del territorio nazionale;
- piani regolatori generali, che, in base agli art. da 7 a 11, si preoccupano di tradurre le principali direttive in materia urbanistica in specifiche regole valide per l'intero territorio comunale;
- piani regolatori generali intercomunali, che, in base all'art. 12, si adottano quando per le caratteristiche di sviluppo degli aggregati edilizi di due o più Comuni contermini si riconosca opportuno il coordinamento delle direttive riguardanti l'assetto urbanistico dei Comuni stessi;
- programmi di fabbricazione, che costituiscono piani per i Comuni minori;
- programmi pluriennali di attuazione, il cui scopo è quello di individuare quale parte del territorio comunale dovrà, in ragione di un periodo che va da 3 a 5 anni, svilupparsi sotto il profilo edilizio;
- piani particolareggiati di esecuzione e piani di lottizzazione, strumenti di attuazione del piano regolatore generale.

Il richiamato art. 2, inoltre, definisce non fabbricabile il terreno posseduto e condotto da coltivatori diretti e imprenditori agricoli, sui quali persiste l'utilizzo agro-silvo-pastorale attraverso l'esercizio dei attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento degli animali. Ai fini IMU, anche quest'ultima parte del disposto della richiamata lettera b), in materia di aree fabbricabili, dovrebbe rilevare integralmente. Secondo parte della stampa specializzata, infatti, il richiamo operato dal comma 2 del suddetto art. 13 è da intendersi riferito soltanto alla definizione dell'area e non anche alla seconda parte dell'art. 2 circa l'area edificabile utilizzata da coltivatori diretti o imprenditori agricoli. Sul punto si aspettano opportuni chiarimenti da parte dell'Amministrazione finanziaria.

### **Terreni agricoli**

Sono soggetti all'IMU anche i terreni agricoli. Al riguardo, si segnala che, secondo la lettera c), art. 2 del D.Lgs. n. 504/1992, richiamato dal D.Lgs. n. 23/2011 recante "Disposizioni in materia di Federalismo Municipale", si definisce terreno agricolo quello adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile. In altri termini, è terreno agricolo quello diretto alla:

- coltivazione del fondo;
- silvicoltura;
- funghicoltura;
- allevamento del bestiame
- trasformazione o alienazione dei prodotti agricoli

Rientrano nell'ambito del terreno agricolo anche quelli di proprietà di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale che, ancorché hanno destinazione edificabile, vengono utilizzati dal proprietario a scopo agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento degli animali. Ne deriva che, salvo la cui destinazione sia edificabile, non dovrebbero essere assoggettati a IMU i terreni:

- utilizzati per attività diverse da quelle agricole
- utilizzati per attività agricole, purché svolte in forma non imprenditoriale;
- non utilizzati per l'agricoltura e, pertanto, incolti.