

## Note al modello (aggiornate a febbraio 2020)

L'articolo 1, comma 747, legge n. 160/2019, prevede che *“La base imponibile è ridotta del 50% nei seguenti casi:*

a) (...)

b) *per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Ai fini dell'applicazione della riduzione di cui alla presente lettera, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.”*

Per una corretta applicazione del beneficio fiscale è quantomai opportuno che il Comune, nel proprio Regolamento che disciplina l'applicazione dell'IMU, definisca in modo chiaro le condizioni di fatiscenza sopraggiunta del fabbricato e che queste devono essere superabili con interventi superiori alla manutenzione ordinaria e straordinaria come definite dall'art. 3, lettere a) e b), del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Già la Corte di Cassazione ha fornito indicazioni nel merito stabilendo che lo stato di degrado e fatiscenza sopraggiunti del fabbricato devono essere superabili con interventi superiori alla manutenzione ordinaria o straordinaria (Cassazione nn. 29968/2019, 29967/2019, 29966/2019 e 10282/2019) e deve consistere in un intrinseco degrado (Cassazione n. 12936/2019).

La regolamentazione dell'agevolazione è essenziale al fine di stabilire che, trattandosi di un beneficio fiscale, le condizioni di inagibilità o inabitabilità vanno ricondotte alla norma speciale IMU e non a normative di altro genere. Infatti un fabbricato potrebbe essere inabitabile dal punto di vista igienico/sanitario o inagibile dal punto di vista statico ma non godere dell'agevolazione qualora il ripristino delle condizioni di abitabilità o agibilità possa avvenire con interventi di manutenzione straordinaria. I tecnici (privati o del Comune) che attestano le condizioni di inagibilità o inabitabilità del fabbricato devono, necessariamente, verificare la tipologia di intervento necessario per il ripristino delle condizioni di utilizzabilità e, in funzione di ciò, ricavare se il bene gode o meno dell'agevolazione.

Nel nuovo testo normativo introdotto a partire dal 01/01/2020 si disciplina la dichiarazione sostitutiva di atto notorio non tanto come un atto propedeutico alla attestazione delle condizioni che danno diritto all'agevolazione bensì atto teso a comunicare all'ufficio comunale il possesso di una dichiarazione redatta da un tecnico abilitato a conferire l'inagibilità o inabitabilità al fabbricato.

Il Legislatore si allinea, così, a quanto era già indicato nelle istruzioni alla compilazione del modello di dichiarazione IMU.

Risulta evidente che, sebbene la norma in vigore dal 01/01/2020 disponga che il contribuente con la dichiarazione sostitutiva dichiara di essere in possesso della dichiarazione del tecnico che attesta le condizioni di inagibilità o inabitabilità del fabbricato, è quantomai opportuno che la dichiarazione del tecnico abilitato venga allegata alla dichiarazione sostitutiva affinché l'Ufficio abbia modo di verificarne i contenuti e la corrispondenza ai requisiti regolamentari.

Si segnala che, nel corso degli anni, la giurisprudenza della Corte di Cassazione è intervenuta più volte, in ambito ICI, per qualificare gli aspetti formali che danno diritto alla fruizione del beneficio (si ricorda che in ICI per i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati la norma prevedeva la riduzione al 50% dell'imposta).

Un primo filone inerisce la valenza della dichiarazione sostitutiva presentata dal contribuente. Nella pronuncia n. 7118/2019 la Corte chiarisce che occorre la presentazione sostitutiva di notorietà nell'anno in cui si applica l'agevolazione e, pertanto, essa non ha effetto retroattivo.

Nella pronuncia n. 10282/2019 la Corte ritiene che il diritto alla riduzione va provato dal contribuente attraverso la presentazione della dichiarazione sostitutiva e della perizia di stima.

Nella pronuncia n. 4182/2019 la Corte chiarisce che in alternativa alla prima modalità prevista dalla norma (la dichiarazione con susseguente perizia a tecnica da parte dell'ufficio tecnico comunale) il Legislatore ha previsto la possibilità per il contribuente di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del DPR 28 dicembre 2000, n. 445, e cioè una dichiarazione sostitutiva di atto notorio che è sostitutiva della perizia tecnica comunale.

Un successivo filone giurisprudenziale riguarda le questioni inerenti le condizioni di inagibilità o inabitabilità ed effettivo non utilizzo.

In merito all'effettivo non utilizzo, sebbene siano presenti le condizioni di inagibilità o inabitabilità, la Corte di Cassazione (nn. 12940/2019) ha precisato che il fabbricato non deve essere utilizzato non solo per l'uso cui è destinato ma non deve esserlo anche per altri impieghi. Inoltre, sempre la Corte (nn. 29968/2019, 29967/2019 e 29966/2019) ha precisato che il mancato utilizzo stagionale non propende per attribuire l'agevolazione.

In merito alle condizioni di inagibilità la Corte di Cassazione (nn. 29968/2019, 29967/2019, 29966/2019) ha precisato che deve necessariamente intendersi il mancato rispetto dei requisiti di sicurezza statica dell'immobile ovvero la presenza di elementi che ne rendono pericoloso o inopportuno l'utilizzo.

In merito alle condizioni di inabitabilità la Corte di Cassazione (nn. 29968/2019, 29967/2019, 29966/2019) ha precisato che si deve intendere il mancato rispetto di quei minimi requisiti igienico/sanitari che devono, necessariamente, sussistere per far sì che il fabbricato possa essere utilizzato per l'uso cui è destinato.

In merito all'obbligo di attestare l'inagibilità o inabitabilità e l'effettivo non utilizzo da parte del contribuente, la Corte di Cassazione ha elaborato pareri non univoci.

Con le pronunce nn. 27790/2019, 19970/2019, 17773/2019, 15644/2019, 9111/2012 e 661/2005 la Corte ha precisato che la norma è ben chiara nel ritenere il contribuente sempre obbligato a dichiarare lo stato di inagibilità o inabitabilità ed effettivo non utilizzo del fabbricato che dà diritto all'agevolazione, specificando anche i mesi dell'anno per i quali l'agevolazione ricorre. Nelle pronunce nn. 7118/2019 e 9111/2012 la Corte precisa, altresì, che la sussistenza dei requisiti non può essere desunta automaticamente dall'eventuale presenza di concessioni edilizie seppur conosciute dal Comune, soprattutto se presentate in un anno successivo, in quanto ciò non può costituire prova della conoscenza da parte del Comune dello stato di inagibilità degli immobili.

Nelle pronunce nn. 27790/2019, 19970/2019 la Corte precisa che in tema di riduzione d'imposta, essa è subordinata alla presentazione di una istanza.

Nella pronuncia n. 28541/2019 la Corte precisa che se è vero che lo stato di inagibilità del fabbricato conosciuto dal Comune non richiede l'obbligo dichiarativo, è anche vero che la esistenza di uno stato di inagibilità deve essere stata dichiarata dal Comune o, comunque, deve essere accertata in giudizio.

In altri casi la Corte di Cassazione ritiene che l'obbligo dichiarativo dello stato di inagibilità o inabitabilità possa essere attestato dalla semplice presenza di atti e/o informazioni già in possesso del Comune.

Nella pronuncia 7981/2019 la Corte di Cassazione ritiene che sia ammessa la riduzione se lo stato di inagibilità è derivato da una pratica edilizia per opere di ristrutturazione e ciò anche in assenza di dichiarazione sostitutiva o perizia tecnica.

Nelle pronunce nn. 34597/2019, 28541/2019, 16371/2018, 13822/2018, 13509/2017 e 18453/2016 la Corte di Cassazione stabilisce che va riconosciuta l'agevolazione, in assenza di dichiarazione, ogniqualvolta il Comune sia a conoscenza delle condizioni di inagibilità dell'immobile, gli elementi fattuali possono essere esposti in sede giurisdizionale.

Altro filone della Corte di Cassazione riguarda i casi in cui sia stata emessa ordinanza sindacale che attesta l'inagibilità o inabitabilità del fabbricato, anche in questo caso si hanno pareri discordanti.

Nella pronuncia n. 27790/2019 la Corte stabilisce che anche nel caso in cui sia stata emessa ordinanza di inagibilità, la riduzione è ammessa solo qualora sia stata presentata la dichiarazione.

Nelle pronunce nn. 28921/2017, 10317/2016 e 12015/2015 la Corte assume parere diverso ritenendo che se per l'immobile è stata emessa ordinanza sindacale dalla quale si desume lo stato di inagibilità, va riconosciuta l'agevolazione anche nel caso in cui il contribuente non abbia presentato la dichiarazione ICI, ciò in quanto il Comune era a conoscenza dello stato dell'immobile.

Nella pronuncia n. 28921/2017 la Corte ritiene che l'ordinanza non esplica effetto retroattivo se il contribuente non dà prova che lo stato di inagibilità era già conosciuto dal Comune prima del rilascio dell'ordinanza.

Esistono, poi, casi particolari in presenza dei quali l'agevolazione fiscale non può essere applicata:

- 1) Durante i lavori edilizi ai sensi dell'art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), legge n. 457/1978, ora art. 3, lettere c), d) ed f), DPR n. 380/2001, e successive modifiche ed integrazioni, in quanto il beneficio fiscale riguarda, in modo espresso, il fabbricato e non l'area che si forma ai fini fiscali (Cassazione n. 15644/2019);
- 2) Nel caso di utilizzo del fabbricato per qualsiasi uso anche difforme a quello cui è destinato;
- 3) Nel caso di distacco delle utenze in quanto ciò rappresenta una libera scelta della proprietà tale da attestare l'eventuale non utilizzo ma non certo condizioni di presunta inagibilità o inabitabilità del fabbricato;
- 4) Nel caso il fabbricato, di nuova costruzione, venga iscritto al catasto dei fabbricati ma, per esso, non sia stato ancora rilasciato il certificato di conformità edilizia o agibilità, ciò in quanto non vi è il sopraggiunto degrado (Cassazione nn. 31496/2019, 12936/2019, 26054/2016)

Si ricorda che al modello occorrerà allegare il modulo per la tutela della privacy.