



Studio Associato Zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio



Dottori Commercialisti – Revisori Legali

N. protocollo: 68/2023

IMU: I CHIARIMENTI DELLA RISOLUZIONE N. 4/DF/2023

Il 16 novembre scorso il Mef ha pubblicato la risoluzione n. 4/DF/2023 con la quale sono stati offerti importanti chiarimenti in merito alla tassazione dei fabbricati collabenti, all'individuazione dei fabbricati rurali e all'esenzione sui terreni per in caso di coltivazione condivisa.

Si tratta di chiarimenti da tenere in debita considerazione in sede di calcolo dell'imposta 2023, in occasione del saldo in scadenza il prossimo 18 dicembre.

I fabbricati collabenti

Un fabbricato collabente è un immobile che, nello stato in cui si trova, a causa dell'accentuato livello di degrado, non è in grado di produrre reddito; in particolare, in detta categoria ricadono unità immobiliari fatiscenti, ruderi, unità immobiliari demolite parzialmente, con il tetto crollato, etc..

Detti immobili possono infatti essere iscritti in Catasto ai soli fini della identificazione, nella categoria F/2, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso. Tra le unità di scarsa rilevanza cartografica o censuaria ricadono le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale cui l'immobile è censito o censibile, e in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Il trattamento fiscale è stato inquadrato dalla Cassazione con diversi interventi: secondo i giudici della Suprema Corte, tali immobili vanno infatti considerati fabbricati (e quindi non aree fabbricabili), ma privi di rendita. Ciò comporta che essi risultano di fatto esentati dal prelievo del tributo comunale. Il fabbricato collabente iscritto in conforme categoria catastale F/2 si sottrae a imposizione in quanto manca la base imponibile visto che non è presente la rendita catastale: *"la mancata imposizione si giustifica, nella specie, non già per assenza di "presupposto" ... ma per assenza di "base imponibile" (valore economico pari a zero)"*.

Sul punto, si innesta l'attuale definizione di fabbricato: il comma 741, articolo 1, L. 160/2019 precisa che: *"per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale"*, rendendo dubbio il fatto che la precedente interpretazione su tali fabbricati possa ancora considerarsi valida.



Studio Associato Zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio



Dottori Commercialisti – Revisori Legali

Nella risoluzione n. 4/DF/23 si afferma che 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”; i fabbricati collabenti sono e restano “Fabbricati”.

Per tale motivo, detti immobili non possono essere qualificati diversamente, quindi non possono essere qualificati come “terreni edificabili”, a meno che il fabbricato collabente non venga demolito, nel qual caso l’Imu sarà pagata sul valore del terreno libero dal fabbricato.

I fabbricati rurali

Ai fini Imu è prevista una tassazione agevolata a favore dei fabbricati rurali strumentali, ossia quelli impiegati nell’attività agricola (stalle, depositi attrezzi, etc.): per tali immobili il prelievo massimo è pari allo 0,1%.

Il comma 3-bis dell’articolo 9, D.L. 557/1993, con riferimento ai fabbricati strumentali all’esercizio dell’attività agricola, non subordina il riconoscimento del carattere di ruralità al ricorrere di requisiti soggettivi: in altre parole, ciò che conta è l’impiego dell’immobile, indipendentemente da chi ne sia il possessore.

Tale posizione è confermata dalla risoluzione n. 4/DF/23, dove si afferma l’illiceità dell’introduzione di ulteriori requisiti soggettivi da parte dei Comuni al fine della fruizione della predetta agevolazione (in particolare, il comune non può stabilire con proprio regolamento che l’agevolazione sia subordinata al fatto che il possessore sia un coltivatore diretto). La sussistenza di detto carattere di ruralità è attestata, in particolare, dal classamento nella categoria catastale D/10 o dall’apposizione della relativa specifica annotazione.

Coltivazione congiunta

Per i terreni agricoli è prevista l’esenzione Imu, tra le altre, a favore dei coltivatori diretti o IAP che coltivano il terreno che possiedono.

Negli ultimi anni si stanno diffondendo sempre di più forme di conduzione dei terreni da parte degli imprenditori agricoli per rispondere alla crescente richiesta qualitativa e quantitativa di prodotti agricoli; le forme contrattuali più utilizzate di conduzione associata sono:

il contratto di rete agricolo (articolo 3, comma 4-ter, D.L. 5/2009 e articolo 1-bis, comma 3, D.L. 91/2014);
e

il contratto di compartecipazione agraria per le coltivazioni stagionali (articolo 56, L. 203/1982).

In entrambe le suddette fattispecie l’imprenditore agricolo coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale, possessore dei terreni, conduce per un determinato numero di anni (contratto di rete) o per alcuni mesi all’anno (contratto di compartecipazione agraria) i propri terreni, solitamente, con un altro imprenditore agricolo.



Studio Associato Zaniboni

Berva Dr. Paola - Conti Dr. Roberto - Zaniboni Dr. Fabrizio



Dottori Commercialisti – Revisori Legali

Nella risoluzione n. 4/DF/23 si afferma che il contratto di rete e il contratto di compartecipazione agraria concretizzano, proprio in ragione della struttura e della finalità che il Legislatore ha voluto riconoscere agli stessi, forme di conduzione associata dei terreni agricoli, che, per la loro stessa natura, comportano una gestione condivisa dei terreni in argomento, pena lo snaturamento del contratto stesso.

Per cui, secondo il Ministero, se vengono rispettati tutti i requisiti che caratterizzano tali contratti di tipo associativo, non può ritenersi che venga meno il requisito oggettivo della conduzione che legittima l'applicazione del regime di favore.