

Le unità fittizie hanno natura di area edificabili

Testata: **Il Sole 24 Ore, Quotidiano digitale Enti Locali & Pa**

Data: **02/06/2017**

Di Andrea Giglioli () - Rubrica a cura di Anutel*

Un interessante principio di diritto in tema di Ici e Imu sulle unità catastali fittizie è scritto nella sentenza n. 11694/2017 della Cassazione, la quale afferma che «l'accatastamento di un nuovo fabbricato nella categoria fittizia delle unità in corso di costruzione non è presupposto sufficiente per l'assoggettamento a imposta del fabbricato, salva la tassazione dell'area edificatoria e la verifica sulla pertinenza del classamento».

Il principio racchiude in sé diversi elementi utili a chi si appresta ad analizzare la corretta tassazione di un bene iscritto nella categoria F/3.

Sufficiente l'iscrizione in catasto

Nella breve ma illuminante pronuncia, la Corte consolida il principio in base al quale per l'assoggettamento a Ici di un fabbricato è sufficiente la sua iscrizione in Catasto. La data di fine lavori o l'utilizzo sono criterio alternativo valido solo in assenza di iscrizione catastale.

Secondo la corte l'attribuzione a un bene della categoria F/3 non porta alla sua qualificazione come «fabbricato privo di rendita» e, di conseguenza, esente da Ici o Imu, in quanto per la costituzione di un fabbricato «è significativo unicamente l'accatastamento reale, perché l'accatastamento cosiddetto fittizio – istituzionalmente privo di rendita – non fornisce la base imponibile in base all'articolo 5 del Dlgs 504/1992, né evidenzia una fattispecie autonoma per capacità contributiva». Da ciò consegue, quindi, che non è possibile affermare che, ai fini Ici e Imu, l'F/3 sia un fabbricato.

In particolare il classamento in F/3 «non segnala una capacità contributiva autonoma rispetto a quella evidenziata dalla proprietà del suolo edificabile». Quindi la nascita dell'F/3 non produce l'automatica e conseguente cessazione dell'area edificabile.

Conclusioni

Secondo la Corte «in presenza di tale classamento, quindi, e fermi i controlli sulla relativa appropriatezza, l'imposta può attingere solo l'area edificatoria, con la base imponibile fissata dall'articolo 5, comma 6, Dlgs 504/1992 (valore dell'area tolto quello del fabbricato in corso d'opera).»

La generazione dell'F/3, che deve superare il vaglio di congruenza da parte degli uffici preposti, conferma l'assoggettabilità a Ici o Imu dell'area edificabile sino alla generazione del fabbricato che, per essere tale, deve essere inquadrato in una delle categorie catastali ordinarie, mai in quelle fittizie.

Le interessanti conclusioni cui giunge la Corte permettono di far passare in secondo piano, finalmente, la non convincente tesi del ministero dell'Economia sulla non assoggettabilità a Imu delle unità fittizie contenuta nella risoluzione n. 8/2013, che tanto dibattito ha suscitato dopo la sua

emanazione.

() componente e docente osservatorio tecnico Anutel*

© RIPRODUZIONE RISERVATA

articolo tratto da: www.anutel.it