

## IMU - Fabbricati

a cura di Elisabetta Smaniotto - Docente e Pubblicista in materia tributaria

### Fabbricati

Ai fini dell'imposta IMU per fabbricato si intende l'**unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel Catasto Edilizio Urbano con attribuzione di rendita catastale**, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce **pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente**; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato ([art. 1](#), comma 741, lett. a), [L. 27 dicembre 2019, n. 160](#)).

Ai fini catastali sono considerate unità immobiliari ([art. 2](#), commi 1 - 3, [D.M. 2 gennaio 1998 n. 28](#)):

- i fabbricati o porzione di essi;
- gli insiemi di fabbricati;
- le aree che, nello stato in cui si trovano e secondo l'uso locale, presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale;
- le abitazioni e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola;
- le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite;
- gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché presentino potenzialità di autonomia funzionale e reddituale. Esulano dalla nozione di fabbricato, e quindi sono esclusi dall'applicazione dell'imposta, i fabbricati non stabilmente fissi al suolo (Dipartimento delle Politiche fiscali, [risoluzione del 6 marzo 2003 n. 1](#));
- i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

Fabbricati in corso di costruzione, ricostruzione, o recupero edilizio

Non scontano l'IMU i fabbricati:

- in corso di costruzione;
- in corso di ricostruzione, previa demolizione dell'esistente;
- già esistenti, ma oggetto di interventi di radicale recupero edilizio, per tali intendendosi:

restauro o risanamento conservativo ([art. 3](#), comma 1, lett. c), [D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380](#));

ristrutturazione edilizia ([art. 3](#), comma 1, lett. d), [D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380](#));

ristrutturazione urbanistica ([art. 3](#), comma 1, lett. f), [D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380](#)).

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'[art. 3](#), comma 1, lettere c), d) e f), [D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380](#), la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato ([art. 1](#), comma 746, [L. 160/2019](#)).

L'imposta si applica sull'area fabbricabile su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione, ricostruzione o recupero.

Il valore dell'area, che è considerata fabbricabile a prescindere dalla sua destinazione urbanistica, si determina senza considerare il fabbricato in corso d'opera.

La rilevanza del valore dell'area e l'irrelevanza del valore del fabbricato si protraggono fino alla data:

- di **ultimazione dei lavori** di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione,
- ovvero, se antecedente, di **utilizzo del fabbricato** costruito, ricostruito o ristrutturato.

#### Ultimazione del fabbricato

L'imposta è dovuta sul fabbricato per il solo fatto che sia stata dichiarata l'**ultimazione del manufatto** e si sia provveduto al suo accatastamento (principio affermato dalla giurisprudenza di legittimità).

Il fabbricato può intendersi **ultimato** quando:

- è stata presentata al Comune la **comunicazione di fine lavori**, che rappresenta un obbligo imposto dai regolamenti edilizi comunali, finalizzato alla formalizzazione dell'avvenuta ultimazione del fabbricato entro il termine di validità del permesso di costruire;
- il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è stato **denunciato in Catasto**.

#### Fabbricati oggetto di meri interventi manutentori

In relazione ai fabbricati oggetto di interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria**, l'IMU continua ad essere dovuta sul **valore del fabbricato**, e non sull'area considerata fabbricabile.

Si tratta dei fabbricati oggetto di interventi di recupero edilizio di più lieve entità, vale a dire quelli di:

- manutenzione ordinaria ([art. 3](#), comma 1, lett. a, [D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380](#));
- manutenzione straordinaria ([art. 3](#), comma 1, lett. b, [D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380](#)).

Tali interventi si sostanziano in mere manutenzioni del fabbricato esistente e si connotano per il loro **carattere conservativo**, non potendo condurre alla realizzazione di organismi edilizi diversi dall'originario per numero e conformazione delle unità immobiliari. Le manutenzioni straordinarie possono comportare modifiche tali da rendere necessaria una **dichiarazione di variazione in Catasto**, ma tale variazione ha sempre ad oggetto l'originaria unità immobiliare, che subisce per lo più, mere redistribuzioni degli spazi interni.

#### Fabbricati rurali

Sono fabbricati rurali gli immobili, comprese le **relative pertinenze**, destinati all'attività agricola, iscritti in catasto con specifica annotazione e dotati dei requisiti soggettivi ed oggettivi atti a configurare la **ruralità fiscale** ([art. 9](#), commi 3 - 5, [D.L. n. 557/1993](#), conv. [L. n. 133/1994](#)).

I fabbricati rurali possono essere ad **uso abitativo** o ad **uso strumentale**.

I fabbricati rurali:

- devono obbligatoriamente essere iscritti nel **Catasto dei Fabbricati**;
- hanno autonoma rilevanza ai fini dell'IMU, ulteriore rispetto ai terreni agricoli cui risultano asserviti, facenti parte dello stesso fondo rustico.

Per i fabbricati rurali ad **uso abitativo**, si applica la disciplina IMU prevista per le abitazioni principali o per gli altri casi, a seconda dei requisiti e dell'utilizzo. Essi sono **assoggettati all'IMU in via ulteriore ed autonoma rispetto ai terreni agricoli cui sono asserviti** nell'ambito dello stesso fondo rustico.

La rendita iscritta in Catasto rappresenta il dato di partenza per il computo della base imponibile dell'IMU pertanto, tali fabbricati, se già censiti al Catasto dei Fabbricati con attribuzione di rendita, scontano il tributo al pari di ogni altro fabbricato urbano.

È dovuto il tributo in relazione ad ogni singola unità immobiliare di cui il fabbricato rurale - catastalmente inteso - si componga.

Per ogni unità immobiliare, la base imponibile si ottiene capitalizzando la relativa rendita risultante in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione, previamente rivalutata del 5%, per il coefficiente moltiplicatore previsto per la corrispondente categoria catastale.

Ai fini IMU la rendita rilevante è quella che risulta in Catasto al 1° gennaio dell'anno di imposizione ([art. 1](#), comma 745, secondo periodo, [L. n. 160/2019](#)). Eventuali modifiche o variazioni della rendita disposte dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate (già Agenzia del Territorio) e intervenute in corso d'anno hanno quindi effetto soltanto a partire dall'anno successivo.

L e variazioni di rendita catastale intervenute in corso d'anno, a seguito di interventi edilizi sul fabbricato, producono effetti dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data di utilizzo ([art. 1](#), comma 745, ultimo periodo, [L. n. 160/2019](#)).

Con riferimento ai fabbricati rurali ad uso strumentale:

- a decorrere dall'anno 2014 e fino al 31.12.2019, l'IMU non è dovuta ([art. 1](#), comma 708, [L. n. 147/2013](#));
- dal 1.1.2020 è prevista l'aliquota di base pari allo 0,1%, che i Comuni possono ridurre fino all'azzeramento ([art. 1](#), comma 750, [L. n. 160/2019](#)).

#### Fabbricati abusivi

I fabbricati abusivi sono assoggettati all'imposta indipendentemente dal fatto che per essi sia stata presentata o meno istanza di sanatoria edilizia.

Gli interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso, ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti ([art. 49](#), comma 1, [D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380](#)).

#### Attenzione

Il contrasto può riguardare:

- le violazioni di altezza;
- i distacchi;
- la cubatura o la superficie coperta che eccedono, per singola unità, il 2% delle misure prescritte;
- il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel Piano Regolatore Generale e nei Piani Particolareggiati di esecuzione.

#### Fabbricati a destinazione speciale e particolare (Gruppo D e E)

Dal 2016 sono state introdotte importanti novità con riferimento alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e, in particolare, per quelle censite in catasto nelle categorie dei gruppi D e E ([L. 28 dicembre 2015 n. 208](#), [art. 1](#), comma 21): ai fini della stima catastale per gli immobili in esame, sono esclusi gli elementi funzionali allo specifico processo produttivo. Rilevanti sono le conseguenze ai fini IMU, in quanto per tali tipologie di immobili la base imponibile può mutare in modo considerevole.

Più precisamente, dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto ([art. 1](#), comma 21, [L. n. 208/2015](#)) delle seguenti componenti (Agenzia Entrate, [circolare 1 febbraio 2016 n. 2/E](#)):

Componente da includere nella stima	Definizione	Esempi
Suolo	Trattasi essenzialmente della porzione di terreno su cui ricade l'unità immobiliare.	Aree coperte, sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare, e aree scoperte, accessorie e pertinenti.
Costruzioni	Qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate.	Fabbricati, tettoie, pontili, gallerie, opere di fondazione e di supporto in genere; opere di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari in argomento.
Elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento	Componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno - in particolare quando le stesse integrano parti mobili - risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione;</li> <li>- ascensori, montacarichi, scale, rampe e tappeti mobili,</li> <li>- pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.</li> </ul>

Sono invece **esclusi** dalla stima i macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, **funzionali** allo specifico processo produttivo.

Si tratta di quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a **specifiche funzioni** nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno.

Attività	Elementi da escludere ai fini della determinazione della rendita catastale
Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche	Non sono più oggetto di stima le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli <i>inverter</i> e i pannelli fotovoltaici, ad eccezione di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.

Industrie manifatturiere	<p>Sono esclusi dalla stima tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata.</p> <p>Tra questi, ad esempio, i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti.</p> <p>Nell'industria siderurgica sono, così, da escludere dalla stima diretta anche gli impianti costituenti altoforni.</p> <p>Nei siti destinati alla raffinazione dei prodotti petroliferi sono esclusi dalla stima, ad esempio, i forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (<i>cracking</i>) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (<i>reforming</i>, desolforazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.</p>
Impianti di risalita	<p>Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine - che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto - sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa. Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.</p>
Parchi divertimento	<p>Sono escluse dalla stima catastale le attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. Non così, invece, per le piscine, i cinema, le arene, che si configurano, per quanto precedentemente detto, come vere e proprie costruzioni e, quindi, come tali, da includere nella stima catastale.</p>