

*Cassazione: si può comunque provare che l'ente conoscesse lo stato del fabbricato*

# Case inagibili, si paga l'Imu

## Se il contribuente non ha presentato la dichiarazione

DI **SERGIO TROVATO**

L'immobile inagibile paga l'imposta municipale se il contribuente non presenta la dichiarazione, anche se di fatto non può utilizzarlo. L'omessa presentazione della dichiarazione Imu è giustificata solo se l'interessato fornisce la prova che l'amministrazione comunale era a conoscenza dello stato del fabbricato. Lo ha chiarito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 1016 del 16 gennaio 2023.

Per la Suprema corte, il giudice d'appello "negando la riduzione sul rilievo -in sé in nessun modo contestato- che l'odierna ricorrente non aveva presentato al Comune di Napoli la dichiarazione di inagibilità, ha applicato la legge alla lettera". L'imposta va ridotta nella misura del 50 per cento "anche in assenza di richiesta del contribuente quando lo stato di inagibilità è perfettamente noto al Comune, tenuto conto del principio di collaborazione e buona fede che deve improntare i rapporti tra ente impositore e contribuente di cui è espressione anche la regola secondo

cui a quest'ultimo non può essere chiesta la prova di fatti già documentalmente noti al Comune". Ma, nel caso esaminato, non ricorreva questa ipotesi.

Anche i giudici di merito hanno fissato i paletti per fruire della riduzione. La corte di giustizia tributaria di secondo grado della Lombardia, con l'ordinanza 4173/2022, ha stabilito che non basta l'istanza del contribuente e la presentazione di una perizia tecnica di un professionista per ottenere l'agevolazione. L'amministrazione comunale può verificare lo stato dell'immobile e negare, dopo un sopralluogo, il diritto al beneficio fiscale. L'inagibilità può essere riconosciuta solo in presenza di un degrado dell'immobile non superabile con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In effetti, spetta al contribuente dichiarare e provare lo stato di inagibilità o inabitabilità di un immobile per pagare le im-

poste locali in misura ridotta. Non è sufficiente, per esempio, che l'amministrazione comunale abbia imposto al contribuente il rifacimento della facciata di un edificio per ragioni di decoro urbano. In questo senso si è espressa la commissione tributaria regionale di Cagliari, prima sezione, con la sentenza 387/2019. Per l'Ici era prevista la riduzione dell'imposta al 50% per i fabbricati inagibili o inabitabili. Per l'Imu, invece, è stata disposta la ri-

duzione al 50% della base imponibile. Per entrambi i tributi è previsto che lo stato di inagibilità o inabitabilità debba essere accertato dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che è tenuto ad allegare idonea documentazione alla dichiarazione. In alternati-

va, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva. Le condizioni per ottenere la riduzione alla

metà della base imponibile non possono più essere stabilite dai comuni. La giurisprudenza ha sostenuto che spetta il trattamento agevolato anche nei casi in cui l'interessato non abbia presentato la dichiarazione, purché sia noto all'ente impositore lo stato dell'immobile. In queste situazioni la base imponibile deve essere ridotta al 50%, a condizione che il fabbricato non venga di fatto utilizzato. Il beneficio fiscale è però limitato al periodo dell'anno durante il quale sussiste l'inagibilità.

E' evidente che lo status dell'immobile debba essere accertato dall'ente impositore, sia se il contribuente allega idonea documentazione alla richiesta di riduzione dell'imposta, sia se presenta dichiarazione sostitutiva e autocertifica questa situazione. Per avere diritto al trattamento agevolato l'istanza deve essere inoltrata nel momento in cui il fabbricato si trova in uno stato di degrado, al fine di consentire all'ente di verificare la dichiarazione prodotta dal soggetto interessato. La richiesta deve precedere la concessione del beneficio.

© Riproduzione riservata



La Corte di cassazione

