

Fabbricato collabente su terreno agricolo: si deve pagare l'Ici (Imu e Tasi)?



Fabbricato collabente posto su terreno agricolo: per la Cassazione non è soggetto ad imposizione Ici (oggi Imu e Tasi), in quanto incapace di produrre reddito proprio.

Un Comune aveva eseguito un accertamento nei confronti di un'acciaieria, intimandola a pagare l'Ici (oggi Imu e Tasi) relativa all'annualità 2002.

L'azienda era proprietaria di un'area della superficie di circa 140.000 m², comprendente:

- terreni agricoli
- fabbricati fatiscenti
- opifici industriali risalenti ad un'acciaieria da tempo dismessa

La Commissione Tributaria Regionale accoglieva l'appello del Comune, ritenendo legittimo l'avviso di accertamento e liquidazione per maggiore Ici 2002 e relative sanzioni sulla porzione di area sulla quale insistevano i fabbricati fatiscenti.

I fabbricati erano iscritti in **categoria catastale F/2 - 'unità collabenti'**, e privi di rendita, secondo il criterio di **determinazione della base imponibile** proprio delle aree edificabili.

Sulla base del PRG, adottato dal Comune, l'area aveva invece **destinazione urbanistica produttiva**, con possibilità di interventi di manutenzione sugli opifici industriali preesistenti.

L'acciaieria proponeva dunque ricorso per la cassazione della sentenza della CTR della Sicilia.

Sentenza Corte di Cassazione n. 17815/2017

La Corte di Cassazione, con sentenza n. 17815/2017, si esprime sul ricorso proposto dall'acciaieria.

La ricorrente fonda il proprio ricorso sulla base dei seguenti motivi:

- violazione o falsa applicazione dell'art. 2 dlgs 504/92; non è possibile attribuire la qualità di 'area fabbricabile' a fabbricati già esistenti, i quali, nella specie, recavano una **base imponibile a fini Ici pari a 'zero'**, perché iscritti in catasto in categoria F/2 e privi di rendita
- violazione e falsa applicazione dell'art.5, C. 6, dlgs 504/92; nel caso in esame **non vi è utilizzazione edificatoria** dell'area mediante opere di realizzazione, recupero o demolizione in corso, ma si tratta di fabbricati preesistenti finiti, e già regolarmente iscritti nel catasto edilizio urbano

Ricordiamo che sono soggette ad Ici soltanto le seguenti 3 tipologie di beni immobili:

1. fabbricati
2. aree fabbricabili
3. terreni agricoli

I fabbricati in stato di rovina e, come tali, iscritti fin dal 1999 in categoria catastale F/2, sono quindi esclusi da tassazione.

Inoltre va precisato che il fabbricato iscritto in categoria catastale F/2 non cessa di essere tale solo perché collabente e privo di rendita; lo stato di collabenza ed improduttività di reddito, in altri termini, non fa venir meno

in capo all'immobile – fino all'eventuale sua completa demolizione – la tipologia normativa di 'fabbricato'. **La mancata imposizione ICI si giustifica per assenza di 'base imponibile'** (valore economico pari a zero), a causa della mancata attribuzione di rendita e l'incapacità di produrre ordinariamente un reddito proprio.

Esclusa la rilevanza tassabile del fabbricato collabente, l'imposizione non può essere 'recuperata' dall'amministrazione comunale facendo ricorso ad una base imponibile del tutto diversa: quella attribuibile all'area di insistenza del fabbricato, in quanto quest'ultima non rientra in nessuno dei presupposti Ici, **trattandosi all'evidenza di area già edificata, e dunque non di area edificabile.**

La Corte di Cassazione accoglie il ricorso dell'acciaiera, cassando la sentenza della CTR della Sicilia.

In definitiva, per un fabbricato collabente su un terreno agricolo non occorre pagare IMU e TASI.

FONTE: BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it