

Possibile azzerare il conto agli immobili inagibili

Il caso

Il Dm evita il paradosso dell'abitazione principale che paga dopo la calamità

Pasquale Mirto

Tra le novità più rilevanti del nuovo decreto del Mef di individuazione delle fattispecie per le quali è possibile per i Comuni diversificare le aliquote Imu c'è quella relativa agli immobili danneggiati dal sisma o da altri eventi calamitosi. Questa possibilità non era prevista nel prospetto approvato nel 2023, che era stato oggetto di diverse segnalazioni da parte dei Comuni con aliquote agevolate.

Ora il Comune può deliberare un'aliquota agevolata o anche azzerata, pure fuori dai casi di esenzione previsti dalla legge.

Si tratta di previsione rilevante, in quanto per gli immobili inagibili per eventi calamitosi si verifica un paradosso. Si pensi a un'abitazione principale, esente da Imu, che a seguito dei danni subiti diventa inagibile. Questo determina il venir meno di uno dei requisiti richiesti per l'abitazione principale, ovvero quello della dimora abituale, con la conseguenza che l'immobile diventa assoggettabile a Imu, con aliquota ordinaria e con la riduzione del 50% ordinariamente prevista per tutti gli inagibili.

Quindi, oltre al danno la beffa.

Ora i Comuni possono porre rimedio, deliberando un'aliquota agevolata, anche pari a zero, e quindi ripristinare l'esenzione.

La stessa aliquota può essere deliberata anche per tutte le altre categorie catastali, ma per i fabbricati D (capannoni, alberghi, eccetera) non si può arrivare all'azzeramento, in quanto l'aliquota non può scendere oltre al 7,6 per mille, di competenza dello Stato.

Rimane solo un neo, ovvero l'impossibilità di agevolare gli immobili durante la loro ricostruzione. In quel periodo, infatti, l'oggetto imponibile non è più il fabbricato, ma la normativa impone di considerare l'area fabbricabile su cui è in corso di ricostruzione il fabbricato. Già c'è il problema che, di norma, la base imponibile dell'area fabbricabile è superiore alla base imponibile determinata con la rendita catastale del fabbricato, ora si aggiunge anche l'impossibilità di prevedere un'aliquota agevolata, perché il prospetto ministeriale non prevede alcuna possibilità di differenziazione.