

## Lavori su fabbricati storici, l'oggetto d'imposta diviene l'area edificabile

Per i fabbricati d'interesse storico o artistico si è avuto, con l'Imu, un consistente incremento del carico fiscale a causa dell'abrogazione di alcune norme che, in ambito Ici, garantivano a tali immobili una contribuzione a volte risibile rispetto al valore patrimoniale del «palazzo storico».

Recentemente la Corte di cassazione, con l'ordinanza n. 29194/2017, è tornata ad esprimersi, in ambito Ici, su quale deve essere il metodo di calcolo della base imponibile qualora il fabbricato sia sottoposto ad un intervento di recupero edilizio. Riprendendo la sentenza a sezioni unite n. 5518/2011, i giudici ribadiscono che «in materia di tassazione ai fini Ici degli immobili di interesse storico o artistico è applicabile esclusivamente la regola stabilita dall'art. 2, comma 5, dl n. 16 del 1993, convertito con legge n. 75 del 1993, come interpretato dall'art. 74, comma 6, legge n. 342 del 2000, anche qualora per tali immobili fossero effettuati interventi di restauro e risanamento conservativo o interventi di ristrutturazione edilizia o interventi di ristrutturazione urbanistica, quali indicati dalle lettere c), d) ed e) del comma 1 dell'art. 31, legge n. 457 del 1978». Di conseguenza gli interventi di recupero edilizio non comportano mutamenti al metodo di calcolo della base imponibile, il quale deve continuare a riferirsi alle sole tariffe d'estimo anche se il vincolo riguarda solo una porzione del fabbricato. Senonché in regime Imu le norme hanno subito una profonda modifica visto che ai fabbricati d'interesse storico artistico si applica, ora, la riduzione del 50% della base imponibile calcolata nei modi ordinari. Inoltre il comma 5-ter, art. 4, del dl n. 16/2012, ha abrogato l'art. 2, comma 5, dl n. 16 del 23/01/1993, convertito nella Legge n. 75 del 24/03/1993. Tale abrogazione potrebbe essere sufficiente a ritenere non applicabili ai fini Imu le conclusioni cui erano giunte le Sezioni unite della Cassazione in merito alla non applicabilità dei contenuti dell'articolo 5, comma 6, dlgs n. 504/1992 ai fabbricati di interesse storico o artistico sottoposti a interventi di ristrutturazione edilizia o recupero. Se tale interpretazione è corretta, allora per i fabbricati di interesse storico o artistico sottoposti agli interventi edilizi previsti dalla norma fiscale, la base imponibile sarebbe da rinvenirsi nel valore dell'area edificabile da determinarsi ai sensi dell'articolo 5, comma 5, dlgs n. 504/1992, come per tutti gli altri fabbricati sottoposti ai medesimi interventi. La Corte di cassazione con la sentenza n. 10082/2014 chiarisce, infatti, che durante i lavori edilizi l'oggetto d'imposta diviene l'area edificabile che ridiventa tale ab origine. Considerato che per tali fabbricati la norma stabilisce genericamente la «riduzione al 50% della base imponibile» tale riduzione non può essere ammessa al fabbricato in corso di recupero edilizio proprio perché esso non esiste più avendo lasciato il posto all'area edificabile.

> Andrea Giglioli componente Osservatorio tecnico e docente Anutel

