
IMU: il caso di immobili inagibili, le cosiddette unità collabenti

di [Federico Gavioli](#)

Pubblicato il 30 Novembre 2017

oggi scadono i versamenti per il secondo acconto delle imposte dirette ed è già ora di ragionare della scadenza IMU; in questo articolo analizziamo il caso delle unità collabenti, cioè degli immobili inagibili, dalla categoria catastale al calcolo dell'imposta eventualmente dovuta

Il fabbricato accatastato nella categoria catastale F2 (come unità collabente), oltre a non essere tassabile come fabbricato in quanto privo di rendita, non è tassabile neppure come area edificabile, sino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile, che da allora è tassabile come tale, fino al subentro della tassazione del fabbricato ricostruito

E' esclusa da imposizione ai fini dell'imposta comunale sugli immobili o della successiva IMU un fabbricato collabente accatastato in categoria F2, senza rendita; è quanto affermato dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 23801, dell'11 ottobre 2017. La vicenda vede coinvolta una società e un Comune; la società aveva acquistato nell'ottobre 2006 un fabbricato diruto e aveva ricevuto l'avviso di accertamento per non aver versato l'ICI relativa al medesimo anno 2006, sull'area d'insistenza dell'edificio. L'impugnazione dell'avviso era respinta in primo grado, con sentenza solo parzialmente riformata in appello, ove alle sanzioni irrogate per dichiarazione omessa erano sostituite quelle per dichiarazione infedele. La società è ricorsa in cassazione; il Comune resiste con controricorso. **Cosa è un'unità collabente** La nota 29439/2013 della Direzione centrale catasto e cartografia dell'Agenzia delle Entrate ha precisato che la categoria F/2 – Unità collabenti - priva di rendita catastale, non è ammissibile quando l'unità immobiliare è censibile in un'altra categoria o quando l'unità non è individuabile o perimetrabile. Nel caso in esame era stato chiesto all'Agenzia delle Entrate se è corretto, quindi, iscrivere come F/2 un'abitazione con muri perimetrali e interni sostanzialmente integri, ma totalmente priva delle tegole, o un fabbricato produttivo con pilastri, travi e muri perimetrali integri, ma privo della copertura.

Continua a leggere nel PDF...