

## Tassazione IMU parte dall'accatastamento

di [Enzo Di Giacomo](#)

Pubblicato il 14 Maggio 2022

E' **legittimo l'avviso di accertamento** che applica l'**iscrizione catastale** quale **presupposto per la tassazione del fabbricato** ai fini dell'**IMU**.

Pertanto l'imposta in parola è dovuta dal momento dell'**accatastamento** e non da quello dell'ultimazione effettiva dei lavori, anche se avvenuta posteriormente alla data dell'iscrizione dell'immobile al catasto.

### IMU: ambito normativo

L'IMU accorpa la vecchia ICI e TASI, la cui disciplina (sostanzialmente identica alla precedente IMU), è regolata dalla Legge n. 160 del 2019 (Legge di bilancio 2020, 738-783). Come la precedente imposta municipalizzata anche per la nuova (IMU),

**il presupposto che fa scattare l'obbligo di versamento è il possesso dell'immobile** (fabbricato, terreno edificabile, ecc.).



### Il caso del fabbricato in corso di costruzione

Tra particolari casi di soggettività passiva al tributo vi rientra il **caso del fabbricato in corso di costruzione**; il dubbio è se l'**IMU** sia **dovuta o meno sul fabbricato ancora non ultimato** ed utilizzato oppure sia dovuta sull'area (terreno) sui cui si sta costruendo l'immobile.

A tale interrogativo si può rispondere che fino alla data in cui è ultimato il fabbricato (tale data è rinvenibile, ad esempio, nella dichiarazione di fine lavori del tecnico che segue gli interventi di costruzione), l'IMU dovrà essere calcolata con riferimento all'area (edificabile) su cui si sta costruendo.

L'IMU, come l'ICI, ha natura "reale" e il relativo presupposto è integrato dal possesso del fabbricato non rilevando la capacità di produrre reddito né, se non nei limiti della riduzione del prelievo, l'eventuale inagibilità o inabitabilità del fabbricato stesso.

## Ciò che conta è l'accatastamento

A ciò consegue che l'iscrizione in catasto dell'immobile, ancorché ancora in corso di costruzione, determina la realizzazione del presupposto impositivo indipendentemente dalla circostanza riguardante l'ultimazione dei lavori.

Pertanto la data di ultimazione dei lavori dell'immobile ovvero di quella anteriore di utilizzazione, acquista efficacia solo quando il fabbri

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento