

# Poche strade per ridurre la rendita

## Solo per edifici in stato di degrado strutturale o inagibili sono ammessi l'azzeramento



**Possiedo una casa nelle campagne di Belluno, frutto di un'eredità. L'abitazione non è utilizzata, né vendibile alla luce della situazione di mercato. L'Imu è al massimo fin dal 2012, con aliquota al 10,6 per mille, e sto cercando una soluzione corretta e legale per cercare di ridurre il carico fiscale. La casa non è diroccata, il tetto è stato rifatto negli anni '60 e regge bene, ma l'unico servizio igienico dovrebbe essere rifatto per poter essere usato, così come l'impianto elettrico, ormai non più a norma. Non c'è riscaldamento, ma solo un camino e alcune stufe. Posso invocare una qualche riduzione?**  
L.G. - BELLUNO

PAGINE A CURA DI  
**Antonio Iovine**

**S**ecundo la definizione ufficiale, la rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria, ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale.

La definizione della rendita è già di per sé utile a fornire una risposta al quesito del lettore. Di fatto, la stima catastale è caratterizzata dall'invarianza nel corso del periodo di vigenza degli estimi, proprio nel presupposto che si tratta di una rendita al netto delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di quelle per la reintegra del capitale.

Con tale scelta, il legislatore fu lungimirante e stimolante per la crescita economica del Paese, consentendo che il proprietario, nella conduzione dell'immobile, potesse operare a proprio insindacabile giudizio diligentemente o negligenzatamente. Cosicché, ai fini impositivi, non venisse leso il proprietario diligente, che esegua scrupolosamente tutte le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per garantire la conservazione in ordinarie condizioni del fabbricato, né premiato il comportamento

applicandogli una riduzione della rendita per il decaimento "ragionato" dell'immobile, conseguenza della non esecuzione dei periodici interventi edilizi di conservazione.

Secondo questa logica, il proprietario del fabbricato non correttamente mantenuto, ammesso pure che versi imposte in misura lievemente superiore rispetto all'effettivo stato dell'immobile, trova ristoro con le

### REGOLE DISATTESE

Il sistema prevede periodiche operazioni di revisione generale del classamento che non sono mai state eseguite

somme non reinvestite sull'immobile (che comunque sono state detratte dalla rendita lorda).

Il caso descritto sembrerebbe essere inquadrabile proprio in questo scenario, per cui nessuna strada appare percorribile per una riduzione della rendita, a meno che la sua determinazione non sia affetta da un errore ab origine (erronea categoria, classe o consistenza). Il problema è che, dal momento di realizzazione del catasto, sono passati diversi decenni, e questo genera tutta una serie di

disparità di trattamento, contro i quali la normativa attuale non offre grandi rimedi, anche se esistono soluzioni praticabili in alcuni casi limite. Ma andiamo con ordine.

### I valori inadeguati

Per rimediare a casi come quello descritto dal lettore - che paiono riconducibili a naturali fenomeni di invecchiamento del patrimonio edilizio censito - il sistema catastale attuale prevede periodiche operazioni di revisione generale del classamento. Operazioni che però, dalla formazione del catasto edilizio urbano (1937-39), non sono mai state eseguite. Di conseguenza, il catasto vede ancora come "nuove" le costruzioni realizzate in periodi assai lontani e che oggi hanno un'età di oltre 75 anni. Si tratta di una situazione che potrà essere rimediata solo con la riforma del catasto, ora in fase di avvio, che richiederà alcuni anni per essere completata.

### La verifica sulle rendite

Al proprietario, in un caso come quello in esame, resta un'ultima verifica da fare, anche se si tratta di una chance più teorica che pratica. È previsto che se per un triennio il reddito lordo effettivo di una unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 200

di questa, di iniziativa dell'Agenda, su segnalazione del Comune o su domanda del contribuente, è possibile procedere a verifica ai fini del diverso classamento dell'unità immobiliare (articolo 38 del Tuir).

Di fatto, tale soluzione è difficilmente percorribile, poiché la data di riferimento degli estimi catastali è il biennio 1988-89 e nel frattempo c'è stata - oltre a una lunga fase espansiva del mercato immobiliare - anche una forte rivalutazione monetaria. Tuttavia, la crisi economica potrebbe riaprire qualche caso.

### I danni strutturali

Diverso è il caso in cui il fabbricato si trovi in una situazione di degrado strutturale e oggettivo. Si pensi a un fabbricato a uso abitativo o produttivo, da vari anni inutilizzabile per evidenti carenze strutturali, non eliminabili con gli usuali interventi di manutenzione, ma solo con una specifica attività di ristrutturazione (lesioni o parziali crolli nelle strutture, infissi ed impianti divelti, eccetera). Nelle more della demolizione o recupero del fabbricato, la prassi catastale consente la presentazione di una variazione finalizzata al censimento nella categoria catastale F2 (fabbricato collabente) con la conseguenza di azzerare la rendita

ta. La dichiarazione in catasto deve essere corredata di perizia tecnica attestante lo stato e deve essere condivisa dalle Entrate. Peraltro, molti Comuni - anche se non tutti - per le unità collabenti chiedono il pagamento delle imposte sul valore dell'area edificabile, anziché azzerarle semplicemente.

### I fabbricati inagibili

Un'altra ipotesi di degrado "oggettivo" del fabbricato è quella dei fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati. L'attuale versione dell'articolo 13, Dl 201/2011, prevede la riduzione della base imponibile del 50%, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono queste condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione.

In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del Dpr 28 dicembre 2000, n. 445.

Agli effetti dell'applicazione della riduzione, i Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.