

di Sergio Trovato*

FISCO & MATTONE

Inagibilità immobili, il permesso di costruire sana le irregolarità

I vari settori degli enti locali devono collaborare tra di loro e sono tenuti ad acquisire le informazioni utili a garantire il rispetto dei principi di collaborazione e buona fede nei rapporti con i contribuenti. Pertanto, se l'amministrazione comunale ha rilasciato una concessione edilizia, non può successivamente disconoscere il diritto del soggetto richiedente a fruire della riduzione dell'imposta municipale per l'immobile inagibile, anche se non ha presentato la denuncia Imu. E' quanto affermato dalla Commissione tributaria regionale di Roma, quinta sezione, con la sentenza 4005 del 10 settembre 2021. Secondo i giudici capitolini, il permesso di costruire rilasciato dal comune di Roma consente al contribuente di fruire dell'agevolazione Imu, anche se non ha presentato all'ente la dichiarazione d'inagibilità o inabitabilità dell'immobile. E questo nonostante per gli immobili inagibili o inabitabili il riconoscimento del diritto al trattamento agevolativo non sia automatico, ma necessita invece della presentazione da parte del contribuente di idonea documentazione all'ufficio tecnico del comune. Nel caso in esame, però, Roma Capitale aveva già rilasciato al proprietario di un complesso immobiliare il permesso di costruzione.

Per i giudici d'appello, «le reali condizioni degli immobili in questione devono considerarsi come note all'ente impositore», a prescindere dall'omessa presentazione della dichiarazione Imu. Secondo la commissione regionale, è «esclusa la possibilità di separare i diversi settori in cui si esprime la competenza di un ente locale (ad esempio l'ufficio tecnico comunale rispetto all'ufficio tributi)», in quanto «i rapporti con il contribuente devono comunque essere improntati al rispetto dei principi di collaborazione e di buona fede».

In base alle regole che disciplinano l'imposta municipale sugli immobili, anche l'autodichiarazione prodotta dal contribuente sulle condizioni di fatiscenza di un fabbricato non garantisce il diritto all'agevolazione fiscale prevista per gli immobili inagibili o inabitabili. La riduzione del 50% sia per l'Ici che per l'Imu non può essere concessa se la perizia asseverata presentata dall'interessato viene contestata dall'amministrazione comunale. Al riguardo la Cassazione, con la sentenza 4182/2019, ha chiarito che chi vanta il diritto a ottenere un'esenzione o un'agevolazione deve provare i presupposti che legittimano la richiesta. La riduzione Ici (Imposta comunale sugli immobili), ma la stessa regola

vale per l'Imu, nella misura del 50% dell'imposta dovuta, non spetta se la documentazione prodotta a supporto dell'autodichiarazione viene contestata, perché ritenuta non idonea a dimostrare l'inagibilità del fabbricato.

Tuttavia, assume rilevanza il fatto notorio, che diventa decisivo per stabilire se deve essere riconosciuto il beneficio fiscale. Infatti, se lo stato d'inagibilità o inabitabilità dell'immobile è noto al comune, il contribuente è esonerato dall'obbligo di presentare la dichiarazione. Dunque, ha diritto all'abbattimento alla metà dell'imposta dovuta, anche se non ha denunciato l'inagibilità o inabitabilità dell'immobile, se è comprovato che era noto il suo stato. La condizione dell'immobile può essere accertata dall'amministrazione comunale, per esempio, in seguito al mancato rinnovo di una concessione edilizia scaduta o a una dichiarata variazione di destinazione d'uso dell'immobile.

Il fatto notorio non deve essere provato. Nel rispetto dei principi dello Statuto dei diritti del contribuente (articolo 10 della legge 212/2000), l'interessato non è mai tenuto a dimostrare per via documentale all'ente impositore fatti e circostanze note e conosciute. La collaborazione e la buona fede devono sempre essere alla base dei rappor-

ti tra l'ente impositore e il contribuente. Al riguardo, la Corte di Cassazione ha cambiato idea nel corso del tempo e ha assunto, rispetto al passato, una posizione meno rigida. Mentre prima aveva infatti escluso il riconoscimento del beneficio in mancanza di una preventiva dichiarazione del contribuente sullo stato dell'immobile, poiché solo dopo la denuncia l'ufficio tecnico comunale può accertare lo stato del fabbricato (sentenza 661/2005), successivamente l'interpretazione della Suprema corte si è ammorbidita, attribuendo rilevanza anche al fatto notorio.

Bisogna ricordare che lo stato d'inagibilità o inabitabilità dell'immobile deve comunque essere accertato dall'ufficio tecnico comunale, con perizia a carico del proprietario. Al titolare del fabbricato è imposto, ex lege, di allegare idonea documentazione alla dichiarazione, per dimostrare le condizioni di fatiscenza dello stesso. Del resto, il contribuente è sempre tenuto a dare la prova di avere diritto a un'agevolazione tributaria. L'onere della prova deve sempre essere assolto dall'interessato per avere diritto a un trattamento agevolato. Occorre dimostrare il fatto costitutivo del diritto. (riproduzione riservata)

*(avvocato)

