



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

Area Risorse - Servizio Entrate

Prot. XXXXXX

Egr. Sig.  
XXXXXXX  
XXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX

c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX

**OGGETTO: interpello ex art. 11, c.1, lett.a) della Legge n. 211/00 - criteri di tassabilità ai fini IMU degli immobili classificati catastalmente F3.**

Con riferimento alla domanda di interpello del XX/XX u.s., Ns. prot. n. XXXX in pari data, formuliamo la presente risposta, ai sensi e per gli effetti del vigente regolamento comunale sul diritto di interpello e dell'art. 11 della Legge n. 212 del 2000, rammentando che l'interpretazione fornita è vincolante esclusivamente nel rapporto tributario in questione e non è estensibile per analogia ad altre fattispecie.

**QUESITO**

La S.V., in qualità di unico titolare del diritto di proprietà su alcuni immobili situati in Quarrata, Via XXXXXX, iscritti nel catasto dei fabbricati con la categoria F3, chiede la corretta applicazione dell'Imposta municipale propria (IMU) per l'annualità 2017. A tal proposito, rileva che gli immobili derivano da un intervento edilizio, parzialmente realizzato, giusto permesso di costruire n. XXX del XX/XX/XXXX.

**SOLUZIONE INTERPRETATIVA  
PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

La S.V. ritiene che, successivamente all'iscrizione degli immobili in categoria F3, avvenuta in data 05/07/2016, nulla sia più dovuto a titolo di imposta a decorrere dal 1° gennaio 2017 e, almeno, fino alla conclusione dell'intervento edilizio. Cita, a tal proposito, Cassazione, n. 17035/13 e risoluzione ministeriale dello stesso anno.

\* \* \*

**PARERE DELL'UFFICIO**

Occorre preliminarmente osservare che oggetto dell'interpello sono immobili la cui classificazione catastale è F3 (in corso di costruzione).



## CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Risorse - Servizio Entrate*

Tale categoria è prevista esclusivamente per quelle unità immobiliari di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione e che risultano "in corso di costruzione", prive pertanto della rendita catastale. La permanenza in tale categoria catastale, tuttavia, è temporanea, trattandosi di una situazione transitoria effettuata al solo scopo di definire l'eventuale e successiva compravendita.

La normativa catastale - R.D.L. n. 652 del 1939 - impone l'iscrizione in catasto dei fabbricati entro 30 giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili e servibili all'uso cui sono destinati.

Tramite la procedura DOCFA, il contribuente propone la rendita catastale all'Agenzia delle Entrate che, al termine degli opportuni controlli, può confermare o rettificare.

Il Comune non partecipa ad alcuna delle fasi di accatastamento e classamento dei fabbricati, sebbene abbia comunque sempre la facoltà di produrre segnalazioni al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, nel rispetto delle procedure dettate dall'art. 3, comma 58, della legge n. 662 del 1996 o dell'art. 1, comma 336, della Legge n. 311 del 2004, qualora rilevi difformità rispetto alla situazione reale o con i documenti in suo possesso.

Nel caso di specie, il Comune ha richiesto all'Agenzia delle Entrate la verifica della congruità del classamento in categoria F3 degli immobili in questione. Dall'esame della documentazione fotografica allegata alle pratiche edilizie in possesso degli uffici comunali, il classamento è risultato conforme alle norme catastali.

\* \* \*

Verificata la congruità del classamento catastale delle unità immobiliari in categoria F3, è necessario esaminare l'applicazione delle norme ICI, considerato che le conclusioni previste per tale imposta troveranno diretta applicazione anche all'IMU, in virtù della previsione normativa di cui all'art. 13 del D.L. n. 201/11.

La questione sottoposta all'Ufficio attiene fundamentalmente all'interpretazione dell'art.2, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 504/1992 (Decreto ICI) che individua la definizione di fabbricato, intendendosi per tale "l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato".

Ai fini ICI, la definizione di fabbricato rispetto all'area su cui lo stesso insiste è unitaria nel senso che, una volta che l'area edificabile sia stata utilizzata, il valore della base imponibile da considerare ai fini dell'imposta si trasferisce dall'area all'intera costruzione realizzata. Per l'applicazione dell'imposta su di un "fabbricato di nuova



## CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

*Area Risorse - Servizio Entrate*

costruzione", infatti, la norma individua due soli criteri alternativi: la data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, quella di utilizzazione dell'immobile.

Nel caso di specie, tuttavia, siamo in presenza di un intervento edilizio non ancora completamente ultimato.

A parere dell'Ufficio, pertanto, non ricorrendo i presupposti di tassazione previsti per il fabbricato ultimato (rendita catastale), ricorrono i presupposti previsti per l'applicazione dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. n. 504 del 1992, secondo cui "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della L. 5 agosto 1978, n. 457, **la base imponibile è costituita dal valore dell'area**, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato".

Ai sensi di tale disposizione, nel caso di ristrutturazione di un immobile ovvero, nel caso di opere edilizie non ancora ultimate, ai fini ICI non deve essere considerato il fabbricato oggetto dell'intervento edificatorio, bensì l'area su cui lo stesso insiste che, per tale motivo, rimane fabbricabile fino a quando la realizzazione dell'immobile non sarà stata completata (data di ultimazione dei lavori).

Il meccanismo previsto dal legislatore, pertanto, va nel senso di considerare imponibile ai fini ICI non il fabbricato in corso di ristrutturazione, bensì - in suo luogo - l'area su cui lo stesso insiste fino a conclusione dell'intervento edilizio.

L'interpretazione fornita appare conforme al prevalente orientamento giurisprudenziale sia di legittimità (Cass. n. 8781/15, 10082/14, 15177/10, ord. n. 5372/09, 24924/08), che di merito (CTR Aosta, n. 21/16, CTP Mantova, n. 55/15).

Viceversa, al caso di specie non appaiono analogicamente applicabili le conclusioni a cui giungono la Suprema Corte nella pronuncia citata (n. 17035/13) e il Ministero delle Finanze (risoluzione n. 8/DF/2013), dal momento che - in quei casi - oggetto del contendere erano: nel primo caso, la qualificazione quale area edificabile del lastrico solare di una unità immobiliare (già accatastata) nell'ipotesi di ampliamento e sopraelevazione; la costruzione di un impianto fotovoltaico, nel secondo. L'interpretazione prospettata dall'Ufficio appare, pertanto, come l'unica plausibile, dal momento che una diversa conclusione avrebbe come conseguenza l'inevitabile esclusione dalla tassazione ICI (IMU) delle unità immobiliari censite in categoria F3. A parere dell'Ufficio, ciò genererebbe una evidente distorsione dell'applicazione dei principi stessi della norma che non prevede alcuna forma di esonero dal pagamento



CITTA' DI QUARRATA

Provincia di Pistoia

---

*Area Risorse - Servizio Entrate*

dall'imposta, se non nei casi espressamente previsti dalla stessa (art. 7, D.lgs. n. 504/92).

In virtù delle argomentazioni di cui sopra, si invita pertanto la S.V. ad adeguarsi all'interpretazione fornita fin dalla prossima scadenza utile prevista dalla legge, vale a dire dall'acconto per l'anno 2017.

Quarrata, lì 19/04/2017

Il responsabile del procedimento:

Francesco Orsi

Il Responsabile del Servizio Entrate

Marco Baldi