

ICI – Determinazione dell'imposta in caso di fabbricati strumentali posseduti da imprese

2 Novembre 2004

I fabbricati strumentali interamente posseduti da imprese, che risultino iscritti in catasto, devono comunque essere assoggettati ad ICI in base alla rendita catastale e non secondo il valore contabile degli stessi, e ciò anche se la rendita è considerata errata dal contribuente.

Così si è espressa la Corte di Cassazione con la recente **Sentenza n. 15656 del 12 agosto 2004**.

Come noto, l'art.5, comma 3, del D.Lgs. 504/1992 prevede che, per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D (quali, ad esempio, capannoni e opifici industriali) non iscritti in catasto e interamente posseduti da imprese, il valore da assumere ai fini dell'applicazione dell'ICI sia sostanzialmente determinato secondo i criteri contabili (costi di acquisto, classificati per anno di formazione, moltiplicati per i coefficienti aggiornati annualmente con apposito decreto ministeriale).

Al riguardo, la suprema Corte ha precisato che il calcolo dell'ICI in base alle scritture contabili deve essere effettuato solo sino a quando non venga attribuita, ai medesimi fabbricati, la rendita catastale. Da questo momento, infatti, l'imposta va determinata, non più secondo il valore contabile degli immobili, ma in base agli ordinari criteri stabiliti dall'art.5, comma 2, del medesimo D.Lgs.504/1992, ossia applicando le aliquote d'imposta al valore della rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i noti coefficienti catastali (pari a 50, per i fabbricati classificati nel gruppo D).

Ciò vale anche nel caso in cui la rendita attribuita sia considerata dal contribuente errata. In questa ipotesi, a parere della Corte di Cassazione, l'ICI va comunque calcolata in base alla rendita catastale del fabbricato, ferma restando la possibilità per il contribuente di impugnare autonomamente il provvedimento attributivo della rendita innanzi al giudice tributario.

Il fatto, quindi, di considerare erronea la rendita attribuita all'immobile non legittima l'impresa a continuare a calcolare l'ICI in base alle scritture contabili, anche dopo l'avvenuto accatastamento del fabbricato.

4049-Sentenza n. 15656 del 12 agosto 2004.pdf [Apri](#)