ICI – Fabbricati non ultimati – Sentenza n.24924/2008 della Cassazione

23 Ottobre 2008

L'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI – D.Lgs. 504/1992) si applica con riferimento ai fabbricati iscritti in catasto, ancorché risultino in corso di costruzione, a nulla rilevando la circostanza che gli immobili non siano, in concreto, utilizzabili, e, quindi, non idonei a svolgere la funzione cui sono destinati.

Questo quanto disposto dalla Corte di Cassazione, sez.V, nella **Sentenza n.24924 del 10 ottobre 2008**, con un orientamento che suscita perplessità, tenuto conto del dettato legislativo in materia di ICI, in merito alla fondatezza di un accertamento subito da un'impresa di costruzioni (che aveva richiesto l'accatastamento di fabbricati a destinazione residenziale non ancora ultimati) ed avente ad oggetto il mancato versamento dell'ICI, nei periodi d'imposta precedenti a quello di ultimazione dei fabbricati.

La valutazione dei giudici sul caso di specie muove dall'interpretazione delle disposizioni del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n.504, istitutivo dell'ICI, secondo cui il presupposto dell'imposta è il possesso, tra l'altro, di "fabbricati" destinati a qualsiasi uso (art.1, comma 1).

In particolare, l'art. 2, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 504/1992 stabilisce che per "fabbricato" si intende *"l'unità immobiliare iscritta, o che deve essere iscritta in catasto"*, con l'ulteriore precisazione che il "fabbricato di nuova costruzione" è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori, ovvero, se antecedente, dalla data in cui viene comunque utilizzato.

In tal ambito, con la citata sentenza n.24924/2008, la Cassazione ha stabilito che:

– sia l'**iscrizione** in catasto, sia la mera **sussistenza** delle **condizioni** di **iscrivibilità** costituiscono **presupposti sufficienti** per qualificare un immobile, ancorché **non ultimato**, come **"fabbricato"**, nel senso precisato dalla norma e, di conseguenza, per assoggettare il bene al tributo;

– per i "fabbricati di nuova costruzione", la **data** di **ultimazione** dei **lavori** di costruzione (ovvero quella anteriore di utilizzazione del bene) **assume rilievo soltanto** nell'ipotesi in cui l'immobile **non** sia stato ancora **iscritto** in catasto, visto che tale è il presupposto principale che rende il bene imponibile al tributo.

Pertanto, a parere dei giudici, non rilevano, ai fini dell'applicabilità dell'ICI sul fabbricato, né la circostanza che il medesimo non sia stato ultimato (e non sia, di fatto, utilizzabile), né l'idoneità dell'immobile a produrre reddito.

Sulla questione, la Cassazione si limita, infatti, a ribadire che è consentito ai Comuni unicamente di ridurre, per un periodo non superiore a tre anni, l'aliquota d'imposta al 4 per mille, nell'ipotesi di fabbricati realizzati per la vendita e non

ceduti dalle imprese che hanno per oggetto esclusivo o prevalente dell'attività la costruzione e la vendita di immobili (in base all'art. 8, comma 1, del D.Lgs. 504/1992).
L'interpretazione fornita con la sentenza n.24924/2008 non è condivisibile, e si ritiene, oltretutto, viziata sotto il profilo giuridico, dal momento che sottopone a tassazione, in via anticipata, unità immobiliari alle quali, per il fatto di essere ancora in costruzione, non è possibile attribuire una rendita catastale idonea a calcolare la base imponibile d'imposta, la quale, in ogni caso, non rispecchierebbe le reali caratteristiche del fabbricato, fino a quando il medesimo non sia stato ultimato.
In tale ipotesi, pertanto, l'unico comportamento che si ritiene legittimo da parte del contribuente è quello dell'applicabilità della disposizione specificamente prevista per gli immobili non ultimati (di cui all'art.5, comma 6, del citato D.Lgs. 504/1992), la quale stabilisce che, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, la base imponibile, ai fini dell'imposta, è data dal valore dell'area edificabile su cui insiste il fabbricato in corso d'opera, senza computare il valore di quest'ultimo.

1256-Sentenza n.24924 del 10 ottobre 2008.pdfApri