

Fabbricati di interesse storico o artistico

I fabbricati in commento, per i quali l'art. 1, comma 747, lett. a) stabilisce la riduzione al 50% della base imponibile, sono quelli previsti dall'art. 10 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137". Hanno interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico quegli edifici sottoposti a vincolo monumentale con decreto del Ministro dei beni culturali ed ambientali generalmente su indicazione delle competenti Sovrintendenze.

Fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili

L'art. 1, comma 747, lett. b) della legge n. 160 del 2019, stabilisce che per tali fabbricati la base imponibile è ridotta del 50%. Si richiama l'attenzione sulla circostanza che per l'applicabilità della citata riduzione è necessario che sussistano congiuntamente l'inagibilità o l'inabitabilità e l'assenza di utilizzo dell'immobile.

Per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette 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, che attesti la dichiarazione di inagibilità o inabitabilità del fabbricato da parte di un tecnico abilitato. Il Regolamento Imu del Comune di Milano prevede, in particolare:

- Art. 3 comma 4 "L'inagibilità o l'inabitabilità di un immobile consiste in uno stato di degrado strutturale non superabile con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, per il quale necessitano interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Tali caratteristiche devono essere generate da cause sopraggiunte non correlabili con il mero abbandono del bene. Non costituisce, per sé solo, motivo di inagibilità o inabitabilità il mancato allacciamento degli impianti (gas, energia elettrica, fognatura, ecc.). Si ritengono inagibili o inabitabili i fabbricati che si trovano nelle seguenti condizioni: a) strutture orizzontali, solai e tetto compresi, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone, con potenziale rischio di crollo; b) strutture verticali, quali muri perimetrali o di confine, lesionati in modo tale da costituire pericolo a cose o persone con potenziale rischio di crollo totale o parziale; c) edifici per i quali è stata emessa ordinanza di demolizione o ripristino".
- Art. 3 comma 5 "La riduzione d'imposta decorre dalla data di sopravvenuta inagibilità o inabitabilità, che deve essere dichiarata dal proprietario entro 60 giorni. L'ufficio tecnico comunale accerterà e verificherà quanto dichiarato entro i 60 giorni successivi al deposito della dichiarazione al protocollo comunale, confermando le condizioni di fatiscenza dichiarate sulla base delle condizioni di cui alle lettere a), b), c), del precedente comma, o rigettando motivatamente la richiesta".

Unità immobiliari concesse in comodato a parenti in linea retta di primo grado

Le unità immobiliari – fatta eccezione per quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 – concesse in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che le utilizzano come abitazione principale, a condizione che il contratto sia registrato e che il comodante possieda una sola abitazione in Italia e risieda anagraficamente nonché dimori abitualmente nello stesso comune in cui è situato l'immobile concesso in comodato per le quali la lett. c) del comma 747 dell'art. 1 della legge n. 160 del 2019, prevede la riduzione al 50%. Il beneficio si applica anche nel caso in cui il comodante, oltre all'immobile concesso in comodato, possieda nello stesso comune un altro immobile adibito a propria abitazione principale, ad eccezione delle unità abitative classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9. Il beneficio di cui alla presente lettera si estende, in caso di morte del comodatario, al coniuge di quest'ultimo in presenza di figli minori.