

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

Circ. **04/A/200314**

San Fior, lì 14/03/2020

Ai gentili **Clienti**

Loro sedi

OGGETTO: **LA NUOVA IMU E LE AREE DI PERTINENZA**

LA NUOVA DEFINIZIONE DI FABBRICATO

L'Art. 1 - Comma 741, della L. 27-12-2019 n. 160 (*legge di stabilità 2020*), ha apportato nuove sgradite modifiche alla disciplina dell'IMU.

In particolare ha modificato, con effetto dall'1/01/2020, la definizione di "**fabbricato**" come segue:

*"per **fabbricato** si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e **quella che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente**".*

L'AREA DI PERTINENZA (cortile, giardino, parcheggio,)

Nella maggior parte dei casi, l'area di pertinenza è accatastata **unitariamente** con il "**fabbricato**", la cui rendita catastale, dunque, tiene anche conto dell'area.

In altri casi è accatastata **autonomamente**, normalmente nel Gruppo F e, precisamente, nella categoria F/1 "**Aree urbane**" (Area di corte urbana che, per qualche motivo <di solito per effettuare una successiva compravendita> non è legata ad alcuna unità immobiliare appartenente agli altri gruppi).

A tali aree, censite nel catasto fabbricati con la rispettiva consistenza in mq., non è attribuita alcuna rendita.

L'AREA DI PERTINENZA AI FINI DELLE IMPOSTE

L'area di pertinenza, essendo parte integrante del fabbricato, se accatastata unitariamente, concorre a determinare la base imponibile del fabbricato stesso.

Invece, se autonomamente accatastata, **in passato**, si faceva riferimento all'art. 817 del Codice Civile, il quale precisa che "*sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*" e che "*la destinazione può essere effettuata dal proprietario*". Pertanto, accertata l'effettiva destinazione a servizio del fabbricato, se ne deduceva la "**pertinenzialità**" e la si considerava "**virtualmente fusa**" con fabbricato stesso.

Nel concreto: l'area di pertinenza dell'**abitazione principale**, sia che fosse censita unitariamente che autonomamente, veniva, nel concreto, esclusa dall'imposta; negli altri casi, il suo valore veniva ignorato ai

fini delle imposte (sopraspedendo, più o meno consapevolmente, sulla circostanza che la rendita catastale del fabbricato non ne teneva conto).

L'AREA DI PERTINENZA ACCATASTATA AUTONOMAMENTE

Le aree urbane sono potenzialmente edificabili, anche se occorre valutare caso per caso.

Conseguentemente, per effetto della "furtiva" modifica legislativa, l'area urbana avente destinazione pertinenziale ma **accatastata autonomamente**, adesso, rischia di scontare l'IMU.



Per rendersi conto della portata delle nuove disposizioni si consideri il seguente esempio:

categoria catastale	superficie in mq	valore al mq.	valore complessivo	Aliquota %le	Imu dovuta
F1 (area urbana)	300	90	27.000,00	0,76%	205,20

Se l'area dell'esempio fosse al servizio dell'abitazione principale (situazione in cui in passato non si pagava nulla), adesso si pagherebbero ben 205,20 euro annui.

ACCATASTAMENTO UNITARIO

Considerata la suddetta novità, per continuare a beneficiare dell'esonero IMU occorrerà che l'area venga **congiunta** al fabbricato, di regola, con la procedura **Docfa**.

L'accatastamento unitario avrà come probabile effetto l'attribuzione di una rendita catastale più elevata ma con un modesto incremento del valore del fabbricato, con l'ulteriore conseguenza che:

- nel caso di abitazione principale, il fabbricato (comprensivo dell'area) sarà completamente esentato da IMU;
- negli altri casi, ci sarà comunque un notevole risparmio dell'imposta, dovuto anche al fatto che, di solito, le aliquote deliberate dai Comuni per le aree fabbricabili sono più elevate di quelle stabilite per le abitazioni.

EVITARE LE BRUTTE SORPRESE



La modifica legislativa in questione riserverà amare sorprese ai proprietari di fabbricati, specialmente a quelli di fabbricati ubicati in Comuni che provvedono a inviare i bollettini di versamento IMU precompilati.

Infatti, è facile immaginare che passerà un bel po' di tempo prima che i Comuni aggiornino i loro conteggi; tra l'altro la prima rata del 2020 sarà comunque la metà di quella dell'anno scorso e, dunque, nella maggior parte dei casi, il contribuente avrà la brutta sorpresa a dicembre.

Prof. Dott. Giandomenico Andreetta
Dottore Commercialista e Revisore Contabile

Dr.ssa Alessandra Gava
Dottore Commercialista

Dr.ssa Cristina Vecellio Segate
Dottore Commercialista

Dr.ssa Paola Brunetta
Dottore in Economia e Commercio

STUDIO
ANDREETTA & ASSOCIATI
Dottori commercialisti e Revisori contabili

In sostanza, quando il Comune presenterà il conto, sarà già maturata una discreta somma a carico dell'ignaro contribuente che non potrà più porvi riparo, **non essendo ammesso l'accatastamento retroattivo.**

Chi scrive si sta interrogando sulla sorte dei numerosi "relitti stradali" (che, per fortuna, sono rimasti solitamente censiti nel Catasto Terreni!).

LE SOLUZIONI DA ADOTTARE



L'unico consiglio da dare è uno solo:

1. verificare senza indugio la presenza di aree **autonomamente accatastate** (ciascun contribuente può effettuare on line una visura catastale gratuita, entrando nel proprio cassetto fiscale);
2. accertarsi se tali aree siano suscettibili di utilizzo edificatorio, presso gli uffici comunali;
3. in caso di accertamento positivo e **se non sussistono particolari motivi di opportunità** (oppure ragioni ostative), incaricare un tecnico (geom., arch., ecc...) che, mediante la procedura Docfa, proceda all'accatastamento unitario (unendo l'area urbana al rispettivo fabbricato).

Il personale dello Studio Andreetta & Associati rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

Cordialità.

GiAn

~~~~~  
**Causa la novità e la particolare complessità della materia trattata, la presente circolare informativa potrebbe contenere errori o imprecisioni; pertanto, il suo contenuto, che l'autore si riserva di rettificare o di integrare senza alcun preavviso, dovrà essere attentamente verificato dal lettore nelle sedi opportune.**