



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# **IMU case in costruzione, si paga o non si paga?**

9 Giugno 2016 Redazione

*IMU immobili in costruzione: non sempre è necessario pagare, ecco come funziona.*

Secondo la normativa sui fabbricati e le aree fabbricabili *“un bene non può essere considerato né un fabbricato né un’area fabbricabile se non è ultimata la sua costruzione oppure se non è utilizzato o, infine, se è privo di rendita”*. In base a tale principio la Cassazione ha stabilito i limiti di pagamento dell’IMU relativamente alle aree con case in costruzione **[1]**.

## **Esclusione IMU per case in costruzione.**

Non si paga IMU sulle case in costruzione ed anche per gli immobili che non risultino ancora forniti di una rendita. La Suprema Corte ha stabilito che in base alla legge sui fabbricati e su aree fabbricabili citata, tutti gli immobili accatastati

nelle categorie F1, F2, F3, F4 e F5 essendo immobili in corso di costruzione, non utilizzati e privi di rendita **non sono soggetti al pagamento dell'Imu**.

La disciplina dell'ICI invece prevedeva espressamente il pagamento anche per gli immobili nelle categorie F1, F2, F3, F4, F5 per cui alcuni comuni non si sono ancora adeguati e continuano a richiedere il pagamento. Avverso tale decisione il proprietario ha dalla sua parte la decisione della Corte.

## **Imu immobili in costruzione: idee discordanti dei Comuni italiani**

In base a quanto abbiamo appena citato, **la discordanza tra la disciplina ICI e IMU**, sono diversi i Comuni Italiani, che non hanno ritenuto di adeguarsi all'interpretazione fornita dalla Corte di Cassazione adducendo a loro favore come accennato la vecchia legge che regola l'Ici **[2]**, prevede che se un fabbricato non è ultimato oppure non è utilizzato o risulta ancora sfornito di rendita, deve essere corrisposta l'Ici, oggi sostituita dall'Imu, sulla area sottostante che si sta utilizzando a scopi edificatori.

Sebbene, come detto, i dubbi permangano, la disciplina oggi chiarita dalla Corte Suprema, basata sulla nuova normativa che supera la disciplina dell'Ici, dovrebbe superare questo ostacolo.

**[1]** Cass. sent. n. 17.035 del 08/05/2013

**[2]** D.lgs. n. 504 del 1992

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl