

Il concetto di area pertinenziale con la “nuova” IMU

Fra le novità più rilevanti, proposte con le nuove disposizioni che disciplinano la “nuova” IMU, si segnala la nuova definizione di fabbricato e, soprattutto, **il concetto di pertinenza** del medesimo, **con riferimento all’area**.

La norma, contenuta **all’articolo 1, comma 741, lett. a) della Legge n. 160/2019** (Legge di bilancio 2020-2022), fornisce la definizione di fabbricato, individuandolo nell’unità immobiliare presente in catasto o che deve essere accatastata con attribuzione di rendita. La definizione di fabbricato è poi completata con quella della sua pertinenza, prevedendo che si considera “parte integrante del fabbricato l’area occupata dalla costruzione e quella che ne **costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente ...**”.

Con le disposizioni vigenti dal 1° gennaio 2020, **non sarà più possibile per i contribuenti richiedere l’esenzione di aree edificabili accatastate autonomamente**, benché utilizzate come pertinenza del fabbricato, pertanto **se** dalle informazioni presenti agli **atti catastali** l’area **non risulta accorpata al fabbricato**, dovrà essere **tassata** distintamente.

Il Ministero dell’Economia e delle Finanze che, con la **circolare n. 1/DF del 18 marzo 2020**, ha evidenziato come sia mutato il regime impositivo, per cui ora è considerata parte integrante del fabbricato solo l’area di pertinenza **accatastata unitariamente** al fabbricato medesimo: il MEF sottolinea come sia superata la precedente impostazione che faceva riferimento a nozioni di natura civilistica.

Peraltro, viene ritenuta ammissibile al beneficio **l’area di pertinenza accatastata** in maniera unitaria al fabbricato mediante la **tecnica catastale della cosiddetta “graffatura”**. Quindi, in presenza di tale situazione, il valore del fabbricato includerà anche quello dell’area di pertinenza, evitando la tassazione all’area stessa.

Quindi, per la determinazione dell’IMU dovuta a decorrere dal 1° gennaio 2020, non avrà più rilevanza l’eventuale dichiarazione presentata dal contribuente negli anni precedenti, bensì la situazione risultante agli atti catastali.