



N° 6 / 2024

“Tributi locali in Pillole”

servizio di aggiornamento fiscale in materia di

I.M.U. ed altri Tributi locali

Rassegna giurisprudenziale

a cura di *Massimiliano Franchin e Giovanni Chittolina*



Imu stabilimenti balneari, ancora una pronuncia

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 12638/2024, è tornata a pronunciarsi sulla soggettività passiva Imu degli stabilimenti balneari. In particolare, i Giudici, hanno ribadito il concetto per il quale, le strutture balneari realizzate dal concessionario, anche se precarie o amovibili in quanto stagionali, sono soggette al pagamento dell'Imposta.

La vicenda trae origine dal ricorso presentato da un contribuente adducendo a motivazione il fatto che, le strutture oggetto di accertamento, erano utilizzate per un tempo limitato alla stagione balneare ed erano tutte completamente amovibili.

I primi due gradi di giudizio risultavano di parere opposto: a differenza dei giudici di prime cure che avevano accolto il ricorso, la Commissione tributaria regionale aveva accolto l'appello del Comune motivando la decisione con il fatto che, tali strutture, nonostante siano semplicemente appoggiate al suolo, sono a tutti gli effetti unità immobiliari essendo stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale che, nel caso in esame, si manifestava solamente per una parte dell'anno.

Questa, infatti, l'unica eccezione sollevata dai Giudici di appello ovvero che il Comune, nella propria pretesa, non aveva considerato la stagionalità dell'utilizzo di tali strutture, peraltro prevista dalla stessa concessione, ma aveva richiesto il versamento dell'Imu per l'intero anno.

Il contribuente, quindi, ricorreva in Cassazione. La Suprema Corte ricorda come l'art.1, comma 743, della Legge 160/2019 stabilisce che il soggetto passivo ai fini Imu nel caso di concessioni di aree demaniali è il concessionario, a prescindere dalla natura reale o personale del suo diritto.

La Cassazione, inoltre, ribadisce che, in pronunce di analoga fattispecie, l'indirizzo è stato sempre quello di considerare unità immobiliari le strutture realizzate dal concessionario atte ad offrire servizi balneari, avendo esse autonoma capacità reddituale anche se precarie e amovibili.

E' lo stesso art. 2, comma 1, del Dm 2 gennaio 1998 che recita testualmente *“L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale”*.

Unità immobiliari vengono considerate anche i prefabbricati appoggiati al suolo se stabili nel tempo e presentano autonomia funzionale e reddituale. In buona sostanza qualsiasi struttura in grado di produrre reddito deve essere accatastata rientrando così nella definizione di fabbricato stabilita dalla normativa di riferimento.

Per quanto invece riguarda la stagionalità, la Cassazione è di diverso parere rispetto ai Giudici di secondo grado.

La normativa Imu, evidenzia la Corte, stabilisce che il presupposto impositivo si identifica nel possesso di un immobile a prescindere dalla effettiva produzione di reddito.

In altre parole, secondo la Cassazione, il fatto stesso che le strutture in oggetto vengano considerate unità immobiliari a tutti gli effetti, è condizione sufficiente affinché vengano assoggettate all'Imposta per intero non incidendo il fatto che le stesse possano essere rimosse o vengano utilizzate per un periodo inferiore rispetto all'anno.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.12638/2024](#)



Tari, in caso di “rifiuto speciale” la Tassa è dovuta solo per la quota fissa

La Corte di Cassazione, in materia di Tassa sui Rifiuti, ha affermato con l'ordinanza n. 13455/2024 che qualunque locale che produce solamente rifiuti speciali, quindi non assimilabili all'urbano e che possono essere smaltiti solamente attraverso l'impiego di ditte specializzate, è comunque soggetto al versamento della quota fissa Tari.

La vicenda al vaglio della Suprema Corte prende origine dal ricorso presentato da una società avverso un avviso di pagamento notificato dal Comune con il quale veniva richiesto il pagamento della Tassa.

A motivazione del ricorso la società evidenziava che nei locali oggetto della richiesta si producevano solo rifiuti speciali che venivano smaltiti attraverso aziende specializzate e non attraverso il servizio pubblico e che per queste motivazioni tali locali dovevano essere esentati dal versamento del tributo.

Nei primi due gradi di giudizio il ricorso veniva accettato anche se solo parzialmente. Secondo i Giudici, infatti, la ricorrente aveva presentato la dichiarazione necessaria per informare l'Ente delle superfici da escludere dal tributo perché produttive solamente di rifiuto speciale non assimilabile all'urbano.

Il Comune proponeva ricorso per Cassazione.

La Suprema Corte, analizzata la sentenza di secondo grado, evidenzia come i locali oggetto del contendere, nonostante producano solo rifiuti speciali, sono comunque idonei alla produzione di rifiuti urbani assimilati, ed il fatto che ciò non si verifichi non fa venir meno la potenziale produzione degli stessi. Anche il fatto che il servizio pubblico non venga utilizzato non rileva ai fini del trattamento del contribuente ai fini Tari. Rimane, infatti, dovuta, per i Giudici, la parte fissa del tributo che il contribuente avrebbe dovuto corrispondere all'Ente. A giustificazione di ciò la Corte ricorda che la funzione della quota fissa del tributo è quella di assicurare la copertura degli investimenti e che, comunque, una parte dei rifiuti prodotti dalla ricorrente viene conferito al servizio pubblico perché assimilabili e quindi gli investimenti di gestione del rifiuto di cui sopra vanno a beneficio anche di quegli operatori che producono in prevalenza rifiuto speciale. Si legge così nella sentenza: *“un consolidato orientamento ha affermato che in presenza di locali destinati alla produzione di rifiuti speciali non assimilati, per lo smaltimento dei quali il contribuente deve necessariamente provvedere in proprio tramite un operatore qualificato, l'esenzione dal pagamento della quota variabile della tariffa è totale, fermo restando, tuttavia, l'obbligo del pagamento della quota fissa, che non è parametrata alla quantità dei rifiuti gestiti dal servizio pubblico e ai costi di erogazione di tale servizio, ma è destinata per legge alla “copertura” dei costi di investimento ai quali debbono partecipare tutti i possessori di locali all'interno del territorio comunale, in quanto astrattamente idonei ad ospitare attività antropiche inquinanti e, dunque, a costituire un carico per il gestore del servizio.* Per la Cassazione, quindi, la pretesa del Comune è fondata per i motivi fin qui esposti che non sono stati erroneamente rilevati nei precedenti gradi di giudizio.

[Corte di Cassazione, ordinanza n.13455/2024](#)

Tassa sui Rifiuti, per ottenere le agevolazioni l'onere della prova spetta al contribuente

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 12101/2024, ha ribadito ancora una volta la necessità da parte del contribuente di fornire la prova dei requisiti al fine di ottenere le agevolazioni previste ai fini del versamento dei tributi comunali. Questa volta la decisione dei Giudici ha riguardato la Tassa sui Rifiuti. Un avviso di pagamento Tari veniva impugnato da una società la quale affermava che all'interno dei locali si formavano in prevalenza rifiuti speciali per i quali provvedeva allo smaltimento in proprio servendosi di ditte esterne specializzate. Inoltre, per la ricorrente, l'onere della prova dell'istituzione del servizio di raccolta di tali rifiuti, che all'epoca risultavano assimilati, spettava al Comune e che in assenza di prove il tributo non era dovuto. Fermo restando l'attivazione da parte del Comune del servizio di raccolta dei rifiuti speciali assimilati, la norma, ricorda la Corte, prevede riduzioni tariffarie al verificarsi di determinate casistiche come, ad esempio, l'interruzione del servizio, il mancato svolgimento o il difetto di svolgimento dello stesso. Se è vero che è obbligo dell'Ente fornire la prova della fonte dell'obbligazione tributaria, è altrettanto vero che l'onere della prova della sussistenza dei requisiti per beneficiare delle riduzioni previste in taluni casi e/o condizioni spetta al contribuente essendo, l'agevolazione, una condizione eccezionale rispetto alla regola. Così la Suprema Corte conclude affermando che, nel caso in esame, la mancata istituzione o attivazione del servizio di gestione dei rifiuti speciali deve essere provata dal contribuente al fine di ottenere l'annullamento dell'atto impositivo.

[Corte di Cassazione, sentenza n.12101/2024](#)

Tassa sui Rifiuti, il parcheggio scoperto tassato come il garage

La Corte di Cassazione, con la sentenza n.14404/2024, in ambito Rifiuti, ha stabilito che è legittimo il Regolamento Comunale che tassa il parcheggio scoperto come garage.

La vicenda nasce dal ricorso presentato da una società avverso un avviso di accertamento Tarsu relativo ad un'area scoperta adibita a parcheggio scoperto sulla quale il Comune aveva applicato la tariffa propria dei garage. I giudici di secondo grado accoglievano le motivazioni del concessionario, motivo per cui la società ricorreva in Cassazione.

A motivazione del ricorso la società lamenta l'errato comportamento dei giudici di appello per avere accomunato erroneamente utenze con destinazione diversa quando il regolamento comunale dovrebbe prevedere delle sottocategorie per le differenti destinazioni d'uso avendo le utenze una propria peculiarità nella produzione di rifiuto.

In altre parole, ogni utenza o locale ha le proprie caratteristiche che ne determinando la qualità e quantità del rifiuto prodotto e quindi, secondo la ricorrente, non possono essere accomunate in taluni casi, da un'unica categoria e quindi tariffa.

La Suprema Corte, richiamando la normativa di riferimento, fa notare che il legislatore accomuna *“gruppi di attività appartenenti alla medesima area di potenzialità di rifiuti”* nella medesima categoria o sottocategoria, lasciando ai Comuni la potestà di decidere di creare ulteriori tipologie di utenze oppure di sottocategorie. In buona sostanza, concludono i Giudici, la previsione regolamentare trova applicazione per categoria e non per analogia, comprendendo attività non espressamente classificate, ma che risultano, per destinazione d'uso e per qualità di produzione del rifiuto, assimilabili a quelle tipizzate.

[Corte di Cassazione, sentenza n.14404/2024](#)

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

La base imponibile per i fabbricati D privi di rendita

Quest'anno occorre registrare un certo ritardo nella pubblicazione del decreto necessario per la determinazione dei fabbricati strumentali d'impresa: con decreto del 8 maggio 2024 (pubblicato lo scorso 21 maggio) il Ministero delle Finanze ha approvato i coefficienti che devono essere utilizzati per la determinazione della base imponibile relativa ai fabbricati di categoria catastale "D" privi di rendita.

Di seguito si ricordano sinteticamente le regole previste per tali immobili.

La base imponibile IMU dei fabbricati "D"

Per la determinazione della base imponibile IMU di tali fabbricati (nella categoria D normalmente sono censiti gli opifici industriali, ma in tale categoria vi sono anche immobili con destinazione diversa; si pensi, ad esempio, agli alberghi censiti nella categoria D/2) occorre distinguere le seguenti ipotesi:

- se sono provvisti di rendita, si applica l'imposta come per tutti gli altri fabbricati, facendo riferimento alla rendita catastale iscritta agli atti moltiplicata per il relativo coefficiente (pari a 80 per i fabbricati di categoria D/5, ovvero 65 per tutti gli altri fabbricati D);
- se sono privi della rendita catastale sin dall'origine, interamente posseduti da imprese e distintamente contabilizzati, la base imponibile è determinata sulla base dei costi di acquisizione e incrementativi contabilizzati, attualizzati mediante l'applicazione di determinati coefficienti.

Pertanto, nella maggior parte dei casi, anche per tali fabbricati dovrà essere utilizzato il metodo ordinario di determinazione della base imponibile basato sulla rendita catastale, mentre il metodo dei costi contabilizzati deve essere impiegato in ipotesi residuali.

Qualora si renda applicabile quest'ultimo metodo, l'individuazione della base imponibile avviene classificando tutti i costi sostenuti per anno di formazione e applicando agli stessi i

coefficienti approvati per l'anno in questione. Il richiamato provvedimento del 8 maggio scorso ha approvato i coefficienti applicabili per il 2024.

Sul tema va ricordata la risoluzione 6/DF del 28 marzo 2013: il valore contabile da considerare è formato da:

- costo originario di acquisto/costruzione compreso il costo del terreno (quindi al lordo delle quote di ammortamento),
- spese incrementative,
- rivalutazioni economico/fiscali (su questo punto occorre verificare l'efficacia fiscale dei provvedimenti di rivalutazione eventualmente azionati dal contribuente),
- interessi passivi capitalizzati,
- disavanzi di fusione,

come risultanti dalle scritture contabili al 1° gennaio dell'anno in riferimento al quale è dovuta l'imposta (quindi gli incrementi avvenuti in corso d'anno esplicheranno efficacia solo dall'anno successivo). Detto metodo si utilizza anche nel caso di fabbricati in leasing: in tal caso, poiché il fabbricato non è iscritto nelle scritture contabili dell'utilizzatore, il valore contabile deve essere fornito dal concedente.

| ANNO | COEFFICIENTE | ANNO | COEFFICIENTE |
|-------------|---------------------|-------------|---------------------|
| 2024 | 1,02 | 2002 | 1,76 |
| 2023 | 1,04 | 2001 | 1,80 |
| 2022 | 1,17 | 2000 | 1,86 |
| 2021 | 1,21 | 1999 | 1,89 |
| 2020 | 1,22 | 1998 | 1,92 |
| 2019 | 1,22 | 1997 | 1,96 |
| 2018 | 1,24 | 1996 | 2,03 |
| 2017 | 1,25 | 1995 | 2,09 |
| 2016 | 1,25 | 1994 | 2,15 |
| 2015 | 1,26 | 1993 | 2,20 |
| 2014 | 1,26 | 1992 | 2,22 |
| 2013 | 1,26 | 1991 | 2,26 |
| 2012 | 1,29 | 1990 | 2,37 |
| 2011 | 1,33 | 1989 | 2,47 |
| 2010 | 1,35 | 1988 | 2,58 |
| 2009 | 1,36 | 1987 | 2,80 |
| 2008 | 1,42 | 1986 | 3,01 |
| 2007 | 1,47 | 1985 | 3,23 |
| 2006 | 1,51 | 1984 | 3,44 |
| 2005 | 1,55 | 1983 | 3,66 |
| 2004 | 1,64 | 1982 | 3,87 |
| 2003 | 1,70 | | |

Il versamento IMU dei fabbricati “D”

Il gettito IMU dei fabbricati di categoria catastale D (tanto quelli provvisti di rendita, quanto quelli privi) viene destinato all'erario nella misura dello 0,76% (l'aliquota non può infatti mai essere ridotta al di sotto di questa soglia minima); la quota eccedente (il Comune può infatti mantenere l'aliquota base dello 0,86% o incrementarla sino al 1,06%) è destinata al Comune stesso.

Al fine di destinare le quote di tributo ai soggetti alle quali queste si riferiscono, il contribuente è tenuto a compilare il modello F24 utilizzando i seguenti codici tributo:

- deve esser utilizzato il codice 3925 per la quota di spettanza dell'erario;
- qualora il comune deliberi un'aliquota maggiore, questa eccedenza va versata al comune stesso, con codice tributo 3930.

Notizie Flash

*le ultime novità in materia di Tributi
a cura di Massimiliano Franchin e Paolo Salzano*



Tari, ma gli immobili sequestrati versano la Tassa?

Ai fini TARI, un immobile sequestrato è comunque soggetto al pagamento della Tassa. Questo il pensiero ormai consolidato della Cassazione, che evidenzia come il provvedimento penale di sequestro preventivo non rende il bene indisponibile e inutilizzabile rimanendo così suscettibile alla produzione di rifiuti e quindi tassabile. Viceversa, se il contribuente riesce a dimostrare che non ha più la disponibilità dell'immobile stesso a seguito del provvedimento, la tassa non dovrà essere corrisposta.

Partendo dal presupposto impositivo della TARI ovvero il possesso, l'occupazione o detenzione di locali e aree scoperte, suscettibili di produrre rifiuti urbani, il fatto stesso che il contribuente abbia piena disponibilità del bene rende lo stesso suscettibile alla produzione di rifiuto e quindi tassabile.

In buona sostanza, quindi, ciò che rileva per i Giudici, è l'idoneità dei locali a produrre rifiuti anche se il detentore non li utilizza.

L'inutilizzabilità dei locali rileva, ai fini dell'esenzione, solamente quando sono in condizioni tali da impedirne l'uso.

Al fine di evitare interruzioni nel servizio, si ricorda di comunicare eventuali variazioni degli indirizzi di posta elettronica.