APPROFONDIMENTO CIVILE

Tributario: la riduzione del 50% si applica solo all'immobile storico che insiste su un terreno vincolato come bene culturale

Data pubblicazione: 03/03/2025

Autore: Avv. Roberto Francesco Iannone

Categoria: Civile

Contenuto

La **Corte di Cassazione**, con **l'ordinanza n. 4305 del 2025**, ha chiarito che la **riduzione del 50%** della base imponibile **dell'IMU** per gli immobili di interesse storico o artistico si applica solo se anche il terreno su cui l'immobile insiste è vincolato come bene culturale.

Principi chiave della pronuncia

1. **Vincolo diretto** sull'immobile e sul terreno

La **riduzione IMU del 50%** prevista dall'art. 10, comma 1, D.Lgs. 42/2004, si applica solo ai fabbricati dichiarati di interesse culturale. La Cassazione ha precisato che, affinché il beneficio si estenda, anche l'area su cui sorge l'immobile deve essere soggetta a vincolo diretto.

2. **Esclusione del vincolo indiretto**

L'ordinanza esclude l'agevolazione IMU per gli immobili che si trovano su terreni sottoposti a vincolo indiretto, cioè quando il vincolo riguarda solo la tutela del contesto paesaggistico o ambientale e non il bene in sé.

3. **Obiettivo della norma**

La **ratio della disposizione** è incentivare la conservazione del patrimonio storico-artistico. Tuttavia, la Cassazione ha ribadito che l'agevolazione fiscale è di stretta interpretazione e non può essere

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati

estesa a situazioni non espressamente previste dalla legge.

Implicazioni pratiche

• I proprietari di **immobili di interesse storico** devono verificare se anche il terreno su cui sorgono è espressamente vincolato per ottenere la riduzione IMU.

• L'**assenza di un vincolo diretto** sul terreno esclude l'agevolazione, anche se l'immobile è soggetto a tutela.

• Le **amministrazioni comunali** potrebbero intensificare i controlli per accertare l'effettiva spettanza del beneficio fiscale.

Questa pronuncia si inserisce in un filone giurisprudenziale che interpreta **in modo restrittivo le agevolazioni tributarie** per gli immobili di pregio storico, confermando l'importanza della verifica della documentazione vincolistica.

A cura dell'avv. Fabrizio Valerio Bonanni Saraceno

Documento generato da www.giurispedia.com | © 2026 Giurispedia - Tutti i diritti riservati