

La normativa IMU sulle aree edificabili, per effetto della L. nr. 160/2019, ha subito uno stravolgimento a decorrere dall'annualità 2020 cambiando notevolmente la posizione contributiva del soggetto titolare di una determinata **area fabbricabile** pertinenziale all'abitazione principale.

#### **Area fabbricabile pertinenziale ed esenzione IMU – normativa in vigore fino al 2019**

L'**area fabbricabile** pertinenziale, fino al 2019, era considerata parte del fabbricato e quindi esentata dal pagamento dell'IMU, seppur accatastata separatamente. Ciò vuol dire che pur avendo una rendita propria e dunque con una particella indipendente, veniva comunque definita e trattata come **pertinenza**, potendo così godere dell'**esenzione IMU**.

#### **Area fabbricabile pertinenziale ed esenzione IMU – normativa in vigore dal 2020**

La nuova disposizione inserita nel comma 741 dell'articolo 1 della L. 160/2019 precisa quanto 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”.*

La vera modifica normativa consiste proprio nella puntualizzazione “purché accatastata unitariamente” e infatti, dal 2020, non sarà più possibile invocare l'esonero per terreni che siano solo di fatto pertinentziali in quanto a servizio ed ornamento durevole dell'abitazione principale come da precedente interpretazione civilistica ma che dal punto di vista urbanistico risultino invece autonomi.

In sostanza, sarà il dato catastale a proclamare l'idoneità o la non idoneità di un'area ad essere esonerata dal pagamento dell'imposta IMU.

La normativa sopra citata è reperibile nel sito della Gazzetta Ufficiale, cliccando sul seguente link <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2019/12/30/19G00165/sg>

---

Unione dell'area edificabile con il fabbricato “principale” cd. “graffatura”

L'unione dell'**area fabbricabile** con il fabbricato (la prima casa per intenderci) è l'unica strada percorribile al fine di continuare a godere dell'**esenzione IMU** anche sull'area.

Una volta effettuata l'unione il valore dell'area viene assorbito dalla rendita catastale del fabbricato, di modo da rispettare la definizione di fabbricato precedentemente specificata (comma 741 dell'articolo 1 della L. 160/2019), in base alla quale si considera parte integrante dello stabile l'area che ne costituisce **pertinenza** purché accatastata unitariamente.

Terminata questa procedura di accatastamento unitario, nulla sarà dovuto a titolo di IMU e si potrà continuare a fruire dell'**esenzione IMU**.