

# IMMOBILI CENSITI NELLE UNITA' CATASTALI FITTIZIE: F1 – F2 – F3 – F4 – F5 – F6

Legge 160/2019 Art. 1 comma 741 lett. A) 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, purchè accatastata unitariamente.

Ne deriva che, alle unità fittizie in categoria catastale F, pur essendo iscritte in catasto edilizio urbano, non è stata attribuita una rendita catastale. Ai fini IMU, versano l'imposta come area edificabile e non come fabbricato. La base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di riferimento, ai sensi Art. 1 comma 746 L. 160/2019.

## CLASSIFICAZIONE CATEGORIE F

**F1 - AREA URBANA:** generate da demolizione di fabbricati urbani oppure da aree cortilizie di fabbricati urbani. Non è un'autonoma area edificabile. E' comunque necessario verificare la sussistenza dei presupposti dell'area edificabile e dei vincoli pertinenziali.

**F2 - UNITA' COLLABENTI:** trattasi di unità che per il loro sopraggiunto degrado non sono più in grado di produrre rendita, comunque individuabili. Se lo strumento urbanistico prevede la possibilità di effettuare un recupero edilizio, il fabbricato sarà assoggettabile come area edificabile.

**F3 - UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE:** trattasi di fabbricati in corso di costruzione. Pur se attribuita la categoria catastale F3, sono assoggettabili come area edificabile fintanto che non gli viene attribuita una rendita catastale definitiva.

**F4 - UNITA' IN CORSO DI DEFINIZIONE:** trattasi di fabbricati già accatastati per i quali sono in corso frazionamenti o divisioni. Ai sensi e per gli effetti della Circolare Agenzia del Territorio n. 15232 del 21/02/2002, possono rimanere classificati F4 solo per un periodo di 6 mesi. Trattasi di termine perentorio.

**F5 - LASTRICO SOLARE:** possono essere parti comuni dell'edificio. Se ad uso esclusivo di una unità immobiliare concorre a formare la rendita dello stesso (ad esempio terrazzi). Possono conferire diritti edificatori di sopraelevazione, quindi valutazione specifica per eventuale tassazione ai fini IMU.

**F6 - FABBRICATO IN ATTESA DI DICHIARAZIONE:** sono a tutti gli effetti aree edificabili fintanto che non si ha attribuzione di rendita catastale.

**F7 - INFRASTRUTTURE DI COMUNICAZIONE:** Non sono soggette all'obbligo di accatastamento ai sensi dell'art. 83 c.3 D.Lgs. 33/2016 – risoluzione Agenzia delle Entrate n. 18/e del 08/06/2017.