

La novità, prevista nella manovra 2020, supera l'orientamento giurisprudenziale

Aree edificabili, valori mutevoli

Bene valutabile in corso d'anno, non solo dall'1 gennaio

Pagina a cura
DI SERGIO TROVATO

Il valore di un'area edificabile deve essere calcolato con riferimento al 1° gennaio dell'anno d'imposizione. Questa decorrenza vale solo nei casi in cui non siano state apportate delle variazioni agli strumenti urbanistici. In caso di modifiche urbanistiche occorre calcolare il tributo sul valore delle aree a partire dalla data della loro approvazione, anche durante l'anno. Lo prevede l'articolo 1, comma 746, della manovra di Bilancio 2020 (legge 160/2019).

Si tratta di una novità importante che tende a superare l'orientamento giurisprudenziale che riteneva applicabile il valore di mercato delle aree solo a partire dal 1° gennaio dell'anno d'imposizione. L'inciso contenuto nella manovra di bilancio, secondo cui occorre fare riferimento anche alla data di «adozione degli strumenti urbanistici», chiarisce che, al di là della formulazione letterale della previgente norma di legge, i valori venali si applicano anche in corso d'anno. Il citato comma 746 della legge di Bilancio, infatti, stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione o, comunque, a decorrere dalla data di adozione del piano regolatore generale o del piano di attuazione. Naturalmente, è decisivo anche il momento in cui questi strumenti urbanistici subiscono delle modifiche che assumono rilevanza per determinare il valore di mercato delle aree.

La determinazione del valore. Il valore delle aree, ex lege, va calcolato facendo riferimento ai seguenti criteri: zona territoriale di ubicazione; indice di edificabilità; destinazione d'uso consentita; oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione; prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi le stesse caratteristiche. Le amministrazioni comunali hanno il potere di fissare i valori dei terreni edi-

ficabili con delibera del consiglio o della giunta. La Cassazione (ordinanza 4969/2018) ha precisato che i comuni hanno il potere di accertare i valori delle aree edificabili in misura superiore a quelli fissati dallo stesso ente, con delibera del consiglio comunale o della giunta, se questi valori risultino inferiori a quelli indicati in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza. La ratio della norma di legge che consente ai comuni di fissare dei valori predeterminati ha la finalità di ridurre il contenzioso con i contribuenti, ma non può impedire la rettifica di quelli dichiarati che non sono in linea con i valori di mercato degli immobili. La deliberazione dei valori non può avere altro effetto che quello di autolimitare il potere di accertamento delle imposte locali. L'ente si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili qualora sia stato dichiarato in misura non inferiore a quello deliberato. È evidente, però, che il valore minimo delle aree edificabili è un elemento presuntivo che deve essere riconsiderato, nel caso in cui risulti contraddetto da un valore maggiore accertato dall'ente impositore.

La qualificazione giuridica delle aree. Per area fabbricabile s'intende quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi oppure in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità. Un'area è edificabile quando è inserita nel piano regolatore generale ed è soggetta all'Imu indipendentemente dalla successiva lottizzazione del suolo. È il comune, su richiesta del contribuente, che attesta se un'area sita nel proprio territorio sia edificabile. Se lo strumento urbanistico è approvato dal consiglio comunale, l'ente può dal momento dell'approvazione richiedere il pagamento del tributo. Vanno comunicate ai contribuenti le variazioni urbanistiche e i cambi di destinazione dei terreni in aree edi-

ficabili. L'omissione non rende comunque nulli gli avvisi di accertamento, pur essendo un obbligo imposto dalla legge. Pertanto, i titolari dei terreni divenuti edificabili sono tenuti a pagare le imposte anche se il comune non li abbia informati delle variazioni apportate allo strumento urbanistico e non abbia comunicato il cambio di destinazione.

La Cassazione (ordinanza 6431/2019) ha chiarito che un terreno è edificabile, e quindi soggetto al pagamento dell'Imu e dell'imposta di registro, anche se sussiste un vincolo relativo d'inedificabilità che interrompe il procedimento di trasformazione urbanistica. Un vincolo temporaneo non può avere alcuna incidenza sull'assoggettamento a imposizione del terreno. Per i giudici di legittimità, se il terreno è inserito in zona edificabile, né il vincolo paesaggistico né la proroga del vincolo d'inedificabilità temporaneo può incidere sull'assoggettamento a imposizione. Le aree che risultano edificabili in base al piano regolatore, dunque, sono soggette al pagamento delle imposte locali e erariali se i vincoli di destinazione non comportano l'inedificabilità assoluta. Tuttavia, in presenza di vincoli, il contribuente è tenuto a pagare le imposte su un valore dell'immobile notevolmente ridotto.

Le dimensioni del terreno. Sono soggette a imposizione anche le aree che non hanno le superfici minime per essere edificate. L'estensione del terreno non incide sulla natura dell'area, poiché è possibile accorpate il lotto con un fondo vicino della zona o asservirlo a un fondo attiguo che ha la stessa destinazione urbanistica. In effetti, il proprietario dell'area potrebbe cedere il diritto a edificare sul lotto o acquisire la titolarità di altro terreno limitrofo, al fine di raggiungere le dimensioni minime. Sempre la Cassazione (sentenza 16485/2016) ha precisato che la natura edificabile non viene meno neppure per la particolare conformazione del lotto.

—© Riproduzione riservata—



Guida ai calcoli

Applicazione valore delle aree

- 1° gennaio dell'anno d'imposizione
- Data di adozione degli strumenti urbanistici

Il valore va calcolato in base ai seguenti criteri

- Zona territoriale di ubicazione
- Indice di edificabilità
- Destinazione d'uso consentita
- Oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione
- Prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi le stesse caratteristiche

Vincoli pubblici, una questione aperta

La Cassazione ha cambiato spesso idea sulla tassazione delle aree edificabili destinate dal Prg a verde pubblico o soggette a vincoli pubblici. Con l'ordinanza 10231/2018 ha stabilito che le aree destinate a spazi pubblici per parchi, giochi e sport hanno un vincolo di destinazione che impedisce ai privati di potere edificare e, pertanto, non possono essere assoggettate al pagamento delle imposte locali. Ha sostenuto che deve «negarsi la natura edificabile delle aree, come quella del caso di specie, comprese in zona destinata dal Prg ad Aree per spazi pubblici a parco, gioco e lo sport a livello comunale, in quanto tale destinazione pre-

clude ai privati forme di trasformazione del suolo riconducibile alla nozione tecnica di edificazione». Mentre prima aveva ritenuto che il tributo fosse dovuto su un'area edificabile sottoposta a vincolo urbanistico e destinata a essere espropriata: quello che conta è il valore di mercato dell'immobile nel momento in cui è soggetto a imposizione. Con l'ordinanza 15729/2014 ha precisato che i vincoli urbanistici o paesaggistici non escludono che un'area possa essere qualificata edificabile e che sia soggetta a imposizione. Ancora oggi la questione rimane controversa.

— © Riproduzione riservata —