

Pronunce ancora contrastanti in Cassazione sull'assoggettamento alle imposte locali

Aree vincolate con Imu e Tasi

Le limitazioni pubbliche non incidono sull'edificabilità

Pagina a cura
di **SERGIO TROVATO**

Non trova pace la vexata questione della tassabilità delle aree soggette a vincoli pubblici. Le aree destinate a verde pubblico o soggette a vincoli idrogeologici non sono esonerate dal pagamento di Ici, Imu e Tasi. Questi vincoli non incidono sull'edificabilità delle aree interessate, ma solo sul loro valore di mercato, che deve essere ridotto. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 18429 del 12 luglio 2018.

Continuano a permanere incertezze e dubbi interpretativi sull'assoggettamento a imposizione dei terreni qualificati edificabili dagli strumenti urbanistici, ma sottoposti a vincoli pubblici di varia natura. L'orientamento ondivago della Cassazione certamente non aiuta gli operatori, funzionari pubblici e contribuenti, a prendere una posizione univoca e, soprattutto, fa lievitare il contenzioso.

Per i giudici di legittimità, «la Ctr ha errato nel ritenere che i vincoli idrogeologici o di verde pubblico avessero "in concreto" posto nel nulla il regime di edificabilità di cui allo strumento urbanistico generale».

Nel caso in esame, secondo la Cassazione, «la edificabilità delle aree (terreni), inserite come tali nello strumento urbanistico, è rimasta (a fini tributari) anche in presenza dei vincoli pubblicistici, fatta salva la rilevanza di questi vincoli (nella specie geologici) non sull'edificabilità in sé ma sul minor valore di mercato delle aree vincolate».

Del resto se si accede alla tesi della tassabilità delle aree vincolate, che si ritiene del tutto condivisibile, è scontato che i limiti fissati per la loro edificabilità non possono non incidere sul loro valore di mercato.

I contrasti recenti all'interno della Corte. Sarebbe opportuno che della questione venissero investite le sezioni unite della Corte, per porre fine a questo balletto di pronunce tra loro contrastanti.

Solo qualche mese fa la Cassazione (ordinanza 10231/2018) ha affermato un principio diverso rispetto a quello contenuto nell'ordinanza 18429. Nello specifico, ha sostenuto che le aree destinate a spazi pubblici per parchi, giochi e sport, hanno un vincolo di destinazione che impedisce ai privati di poter edificare e, pertanto, non possono essere assoggettate al pagamento delle imposte locali. Con l'ordinanza 10231

In sintesi

Norme di riferimento:	• Articoli 2 e 5 decreto legislativo 504/1992 • articolo 36, comma 2, dl 223/2006
Obblighi dei comuni:	Comunicare agli interessati le variazioni urbanistiche
Nozione di area edificabile:	Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici
Finzione giuridica:	Durante il periodo dell'utilizzazione edificatoria il suolo va considerato area fabbricabile a prescindere dalla previsione contenuta negli strumenti urbanistici

Rettificabili i valori deliberati dal comune

La Cassazione con l'ordinanza 18429 ha chiarito che per le aree vincolate i valori devono essere ridotti. Per quanto concerne i valori delle aree edificabili, va ricordato che con l'ordinanza 4969/2018 ha anche stabilito che i comuni hanno il potere di accertarli in misura superiore a quelli fissati dallo stesso ente, con delibera del consiglio comunale o della giunta, se gli stessi risulti-

no 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 dei valori dichiarati che non siano in linea con quelli di mercato degli immobili.

ha testualmente precisato 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 preclude ai privati forme di trasformazione del suolo riconducibile alla nozione tecnica di edificazione».

Pertanto, «ove la zona sia stata concretamente vincolata ad un utilizzo meramente pubblicistico (verde pubblico; attrezzature pubbliche ecc.), la classificazione apporta un vincolo di destinazione che preclude ai privati tutte quelle forme di trasformazio-

ne del suolo che sono riconducibili alla nozione tecnica di edificazione». Mentre con l'ordinanza 7849/2018 si è espressa in senso opposto, dichiarando che le aree edificabili d'interesse pubblico o destinate dal piano regolatore generale a servizi pubblici sono soggette al pagamento dell'Ici, ma la stessa regola vale per Imu e Tasi, perché vanno tenuti distinti i casi in cui l'immobile è soggetto a vincoli di destinazione, da quelli in cui l'inedificabilità è assoluta. Tuttavia, in presenza di vincoli che gravano sull'area il contribuente è tenuto a pagare le imposte locali su un valore dell'immobile

notevolmente ridotto.

Secondo la Cassazione, «i vincoli d'inedificabilità assoluta, stabiliti in via generale e preventiva nel piano regolatore generale, vanno tenuti distinti dai vincoli di destinazione che non fanno venire meno l'originaria natura edificabile».

Però, i vincoli hanno un'incidenza «nella determinazione del valore venale dell'immobile, da valutare in base alla maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie». Dunque, la presenza di vincoli nei piani regolatori comunali non fa venir meno il regime fiscale dei suoli edificabili, ma non

si può non tenerne conto nella determinazione del loro valore venale.

Ne consegue che le imposte locali sono dovute, anche se in misura ridotta. L'edificabilità di un'area, dunque, non può essere esclusa dalla presenza di vincoli o di particolari destinazioni urbanistiche (Cassazione, sentenza 5161/2014). Questa pronuncia è in linea con l'interpretazione contenuta nell'ordinanza 18429 in commento.

Il disorientamento giurisprudenziale. Le divergenti opinioni all'interno della Corte durano da tempo, da più di un decennio. Con la sentenza 25672/2008 aveva affermato che se il piano regolatore generale del comune prevede che un'area sia destinata a verde pubblico attrezzato, questa prescrizione urbanistica impedisce al privato di poter edificare.

L'area non è soggetta al pagamento dell'Ici anche se l'edificabilità risulta dallo strumento urbanistico. Invece, con la sentenza 19131/2007 aveva stabilito che l'Ici fosse dovuta 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 questa decisione, tra l'altro, i giudici avevano precisato che l'Ici non ricollega il presupposto dell'imposta all'idoneità del bene a produrre reddito o alla sua attitudine a incrementare il proprio valore. Il valore dell'immobile assume rilievo solo per determinare la misura dell'imposta. L'area deve essere considerata edificabile anche se qualificata «standard» e vincolata a esproprio.

Sempre la Cassazione (ordinanza 15729/2014) ha chiarito che i vincoli urbanistici o paesaggistici non escludono che un'area possa essere qualificata edificabile. Ma l'amministrazione comunale deve verificare se i vincoli posti dal piano regionale impediscono l'edificabilità dell'area o se le limitazioni ne riducono il valore di mercato.

L'orientamento non è uniforme neppure nella giurisprudenza di merito. Per esempio, secondo la commissione tributaria regionale di Milano (sentenza 71/2013) un'area compresa in una zona destinata dal piano regolatore generale a verde pubblico attrezzato non è soggetta al pagamento dell'Ici. Il vincolo di destinazione non consente di dichiarare l'area edificabile poiché al contribuente viene impedito di operare qualsiasi trasformazione del bene. Ma al riguardo vi sono altre pronunce di segno contrario.

FISCO FLASH A cura dello Studio F. Ghiglione e A. Ghio

Fisco

■ AGENZIA DELLE ENTRATE

L'agenzia delle entrate cambia il numero telefonico (Agenzia delle entrate comunicato stampa del 30 luglio 2018)

■ SPORT DILETTANTISTICO

Agevolazioni fiscali per lo sport dilettantistico (Agenzia delle entrate circolare 18/E del 1° agosto 2018)

■ BONUS PUBBLICITÀ

Pronto il modello per il bonus pubblicità (Agenzia delle entrate comunicato stampa del 1° agosto 2018)

■ CATASTO TERRENI

Aggiornamento software (Agenzia delle entrate co-

municato stampa del 1° agosto 2018)

Cassazione

■ FORZA MAGGIORE

La causa di forza maggiore salva l'imprenditore dal penale (Cassazione penale sez. 3 numero 37089 del 28 marzo 2018)

■ PRIMA CASA

Agevolazioni prima casa se l'altra è inidonea (Cassazione civile sez. 5 numero 19989 del 27 luglio 2018)

Altre notizie

■ PREVIDENZA

Niente pensione per gli agricoltori mafiosi (Inps messaggio n. 2979 del luglio 2018)



La versione integrale è disponibile su www.italiaoggi.it/docio7