

Per la Ctr Palermo si presume che il contribuente sappia del cambio di destinazione

Aree edificabili, tributi dovuti

Sì al pagamento di Ici, Imu e Tasi senza comunicazione

Pagina a cura
di **SERGIO TROVATO**

Il contribuente è tenuto a pagare Ici, Imu e Tasi sulle aree edificabili, ed è obbligato a presentare la dichiarazione, anche se il comune non lo ha informato del cambio di destinazione urbanistica del terreno che è diventato fabbricabile. La procedura di adozione del nuovo piano regolatore è soggetta, come tutti gli atti generali, a pubblicità e se ne presume la conoscenza. Il contribuente, però, è esonerato dal pagamento delle sanzioni e degli interessi moratori per le violazioni commesse. Lo ha affermato la Commissione tributaria regionale di Palermo, sezione IX, con la sentenza 2993 del 16 luglio 2018.

Per i giudici d'appello, la norma che impone ai comuni di dare comunicazione ai proprietari dell'attribuzione a un terreno della natura di area fabbricabile «non è specificamente sanzionata, e la sua inosservanza non è di per sé pregiudizievole per la difesa del contribuente». L'omessa informazione della «sopravvenuta natura edificatoria di un terreno agricolo non pregiudica la pretesa impositiva dell'ente». Del resto, la procedura di adozione del piano regolatore generale è soggetta ad ampia pubblicità. Il contribuente, quindi, era tenuto a dichiarare e a versare il tributo. Tuttavia, le violazioni commesse a causa dell'incertezza determinata dal comportamento dell'ente, ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della legge 212/2000 (Statuto dei diritti del contribuente), porta a escludere sia l'irrogazione delle sanzioni sia la richiesta degli interessi moratori.

Gli adempimenti a carico dell'ente. Se il comune non comunica ai contribuenti le variazioni urbanistiche e i cambi di destinazione dei terreni in aree edificabili, l'omissione non rende nulli gli avvisi di accertamento Ici pur essendo un obbligo imposto dalla legge. Naturalmente, il principio affermato dalla commissione regionale vale anche per Imu e Tasi. L'articolo 31, comma 20, della Finanziaria 2003 (legge 289/2002) ha imposto l'obbligo di informativa all'amministrazione comunale per rendere edotto il contribuente delle variazioni apportate agli strumenti urbanistici. Quando attribuiscono a un terreno la natura di area fabbricabile, sono obbligati a darne comunicazione al contribuente, a mezzo posta,

I riferimenti

Norme di riferimento	Articoli 2 e 5, decreto legislativo 504/1992 Articolo 36, comma 2, dl 223/2006
Obbligo del comune di comunicare agli interessati le variazioni urbanistiche	Articolo 31, comma 20, della legge 289/2002
Omessa informazione	Obbligo di dichiarare l'area e pagare le imposte
La definizione	Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici. Durante il periodo dell'effettiva utilizzazione edificatoria il suolo va considerato fabbricabile a prescindere dalla previsione contenuta nel piano regolatore

Pagano anche i piccoli terreni

Anche le aree che non hanno le dimensioni minime per essere edificate sono soggette al pagamento di Ici, Imu e Tasi. Le dimensioni ridotte del terreno o la sua particolare conformazione non incidono sulla natura dell'area, poiché è possibile accorpere il lotto con un fondo vicino della zona o asservirlo a un fondo attiguo che ha la stessa destinazione urbanistica. Secondo la Cassazione (sentenza 16485/2016), la natura edificabile non viene meno per le ridotte dimensioni o la particolare conformazione del lotto. È sempre possibile l'accorpamento con fondi vicini della stessa zona o l'asservimento urbanistico a un fondo contiguo che ha un'identica destinazione. In effetti, il proprietario dell'area potrebbe cedere il diritto a edificare sul lotto o acquisire la titolarità di altro terreno li-

mitrofo, al fine di raggiungere le dimensioni minime.

I giudici di legittimità (ordinanza 12169/2015) hanno chiarito, inoltre, che anche i limiti amministrativi posti nei piani regolatori comunali non fanno venir meno il regime fiscale dei suoli edificabili. Per esempio, i vincoli ambientali che gravano sull'area non escludono che sia soggetta al pagamento delle imposte locali. La presenza di vincoli ha sicuramente un'incidenza sul valore venale in comune commercio dell'area e sulla base imponibile.

L'imposta va versata in misura ridotta, in quanto per quantificare il valore dell'area occorre fare riferimento anche alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità e alla destinazione d'uso consentita.

con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza. Il mancato rispetto di questo adempimento, però, non comporta alcuna conseguenza in ordine agli obblighi che incombono sul contribuente: il tributo sull'area, ex lege, è comunque dovuto a prescindere. Qualora il contribuente violi l'obbligo di dichiarazione e di versamento, si può ritenere che ricorra una causa di non punibilità.

Aree edificabili e pre-

supposto impositivo. Anche all'Imu e alla Tasi si applicano le stesse regole dettate per l'Ici. Il legislatore, infatti, richiama espressamente le disposizioni contenute negli articoli 2 e 5 del decreto legislativo 504/1992. Sia per quanto riguarda la qualificazione dell'oggetto d'imposta sia per la determinazione dell'imponibile occorre fare riferimento alla normativa Ici. Il valore dell'area si determina prendendo a base anche le

valutazioni di mercato. Per la qualificazione delle aree è necessario fare riferimento al piano regolatore generale. In base all'articolo 2 del decreto legislativo 504/1992, per area fabbricabile si intende l'area 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. Nelle ipotesi di edificazione di un fabbricato, la base imponibile Ici è data dal valore dell'area (non viene computato il valore del fabbricato in corso d'opera), dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino a quella di ultimazione, oppure fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, se questo momento è antecedente a quello di ultimazione del fabbricato. In base alla finzione giuridica prevista nella disciplina dell'imposta (art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992) durante il periodo dell'effettiva utilizzazione edificatoria anche per demolizione e per esecuzione di lavori di recupero edilizio, il suolo va considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Pertanto, un'area è edificabile quando è inserita nel piano regolatore generale ed è soggetta alle imposte locali (Imu e Tasi) 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 sul valore di mercato dell'area. Lo strumento urbanistico in corso d'approvazione certamente incide sulla stima del fondo in una libera contrattazione di mercato e assume influenza nei rapporti negoziali. La deliberazione di adozione del piano regolatore conferisce allo strumento urbanistico efficacia immediata. La successiva delibera dell'organo regionale perfeziona lo strumento, ma ai fini tributari il terreno è un'entità valutabile sulla base della destinazione edificatoria.

© Riproduzione riservata

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

Fisco

VERIFICHE

Società che non presentano le dichiarazioni: le verifiche iniziano dai conti correnti (Agenzia delle entrate, prov. n. 197357/2018 del 31/8/2018)

CATASTO

Catasto fabbricati, nuova versione software Docfa 4.0 (Agenzia delle entrate, c.s. del 5/9/2018)

Cassazione

VERSAMENTI

Omesso versamento di ritenute assistenziali e previdenziali (Cassazione penale sez. 3 n. 39413 del 30/5/2018)

CONTABILITÀ

L'imprenditore è sempre responsabile della regolare tenuta della contabilità (Cassazione penale sez. 5 n. 40100 del 25/6/2018)

Altre notizie

PRIVACY

Privacy: entra in vigore dal 19 settem-

bre 2018 il dlgs 101/2018 (Gazzetta ufficiale n. 205 del 4/9/2018)

TESSERE SANITARIE

Si accorciano i tempi di attesa per il rilascio delle tessere sanitarie (Agenzia delle entrate, c.s. del 3/9/2018)

NASPI

Naspi, verifica dell'importo spettante (Inps messaggio del 7/9/2018)



La versione integrale è disponibile su www.italiagio7.it/docio7