

Il principio della Cassazione: lo scopo di ridurre il contenzioso non esclude l'accertamento

# Aree edificabili, valori sanabili

## Possibile rettificare l'importo determinato dal comune

Pagina a cura  
DI SERGIO TROVATO

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 dei valori dichiarati che non sono in linea con i valori di mercato degli immobili. Questo importante principio è stato affermato dalla Corte di cassazione, con l'ordinanza 4969 del 2 marzo 2018. Per la Cassazione, la fissazione dei valori delle aree fabbricabili non può avere altro effetto che quello di autolimitare il potere di accertamento Ici, ma la stessa regola vale per Imu e Tasi, poiché il comune si obbliga a ritenere congruo il valore delle aree fabbricabili qualora sia stato dichiarato dal contribuente in misura non inferiore a quella stabilita nel regolamento comunale. I giudici di legittimità hanno posto in evidenza che «il valore minimo delle aree edificabili integra un elemento presuntivo suscettibile di doverosa riconsiderazione nel caso in cui il valore venale del bene così determinato risulti contraddetto da quello, maggiore, indicato in atti pubblici o privati di cui l'ufficio tributi sia in possesso o a conoscenza».

**Valori delle aree e presupposti per l'imposizione.** Per Ici, Imu e Tasi il valore di un'area edificabile deve essere determinato in base ai criteri fissati dall'articolo 5 del decreto legislativo 504/1992. Quindi, occorre stabilire il valore venale in comune commercio dell'area al 1° gennaio dell'anno di imposizione, vale a dire il suo valore di mercato. La norma prevede che occorra fare riferimento a zona territoriale di ubicazione dell'area, indice di edificabilità, destinazione d'uso consentita, oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione e, infine, ai prezzi medi rilevati sul mercato di aree aventi le stesse caratteristiche. I valori possono essere deliberati anche dalla giunta comunale, sulla base di una perizia redatta dall'ufficio tecnico, ma non sono vincolanti nella determinazione del quantum. Possono essere anche determinati con delibera del consiglio comunale, come nel caso in esame, ma secondo la Cassazione non può essere un ostacolo l'indicazione preventiva se il loro valore di mercato, risultante da atti di

### In sintesi

<b>Norme di riferimento</b>	articoli 2 e 5, decreto legislativo 504/1992 articolo 36, comma 2, dl 223/2006
<b>Obbligo del comune di comunicare agli interessati le variazioni urbanistiche</b>	articolo 31, comma 20, della legge 289/2002
<b>Omessa informazione</b>	obbligo di dichiarare l'area e pagare le imposte, con esclusione delle sanzioni
<b>Nozione giuridica di area edificabile</b>	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

### Rettifica, serve la dichiarazione Imu-Tasi

Per rettificare i valori delle aree edificabili serve la dichiarazione Imu e Tasi. È l'unico strumento che possono utilizzare i contribuenti, che sono sempre tenuti a denunciare ai comuni i valori, per evitare che possano essere utilizzati come base di calcolo delle imposte quelli già dichiarati nei periodi d'imposta pregressi. Se la dichiarazione è stata presentata in passato ha un'efficacia ultrattiva e vale per Ici, Imu e Tasi fino a quando l'interessato non produce una dichiarazione rettificativa del valore dell'area a suo tempo denunciato. Questo obbligo informativo, secondo la

Cassazione (ordinanza 24713/2016), «non ammette equipollenti». Ne consegue che la dichiarazione presentata da un contribuente in un dato momento, in assenza di dichiarazione rettificativa del valore, conserva effetto anche per gli anni successivi. Una volta presentate le dichiarazioni Ici o Imu (quest'ultima vale anche per la Tasi) non ci sono più obblighi successivi, fino a che non intervengano variazioni dei dati comunicati all'ente impositore. La regola vale anche per il valore di mercato delle aree edificabili che, per l'appunto, può subire delle variazioni nel corso del tempo.

compravendita di beni aventi analoghe caratteristiche, dovesse risultare di importo più elevato. Del resto la norma sopra citata prevede un parametro ad hoc, che è il valore di mercato delle aree.

Non è cambiato nulla per

l'imposizione delle aree edificabili con la disciplina Imu rispetto all'Ici. Così come per la Tasi, che ha la stessa base imponibile dell'Imu. 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. 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 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.

**Cambi di destinazione.** 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 pur essendo un obbligo imposto dalla legge all'amministrazione comunale (Commissione tributaria regionale di Palermo, sezione XXV, sentenza 4071/2016). Pertanto, l'omessa comunicazione prevista dall'articolo 31, comma 20, della legge 289/2002 non comporta alcuna nullità. I titolari dei terreni divenuti edificabili sono tenuti a pagare le imposte su un'area edificabile anche se il comune non li abbiano informati delle variazioni apportate allo strumento urbanistico e non abbia comunicato il cambio di destinazione del terreno (Cassazione, sentenza 15558/2009). Tuttavia, nei casi in cui il comune non abbia provveduto a comunicare formalmente il cambio di destinazione, e il contribuente violi l'obbligo di dichiarazione e di versamento, si può ritenere che ricorra una causa di non punibilità.

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

#### Fisco

##### GUIDA DELLE ENTRATE

Attrazione capitale umano: online la guida dell'Agenzia delle entrate (c.s. Entrate del 22/3/2018)

#### Riscossione

##### PIR

Istituzione codice tributo Pir (ris. 23/E Entrate del 15/3/2018)

##### CREDITO IMPOSTA

Contributo acquisto strumenti musicali nuovi e correlato credito d'imposta per produttori e rivenditori (prov. n. 60401 Entrate 19/3/2018).

##### COMUNICAZIONI IVA

Comunicazioni dati liquidazioni periodiche Iva (prov. n. 62214 Entrate 21/3/2018)

#### Giurisprudenza

##### CREDITO IVA

Credito Iva sempre legittimo anche in presenza di dichiarazione annuale omessa o tardiva (Cass. sez. civile n. 5 sent. n. 6488 del 16/3/2018)

##### DETRAZIONE

Termine di decadenza per la detrazione Iva (C. giustizia Ue c-533/2016 del 21/3/2018)

#### Altre notizie

##### NEET

Incentivo occupazione Neet (circ. Inps n. 48 19/3/2018)

##### BONUS BEBÈ

Bonus bebè (circ. Inps n. 50 19/3/2018)

##### ALBERGHI

Alberghi e stabilimenti termali convenzionati (mess. Inps n. 1201 19 marzo 2018)



La versione integrale è disponibile su [www.italiaoggi.it/docio7](http://www.italiaoggi.it/docio7)