

ICI-Base imponibile dei terreni edificabili- Pronuncia della Cassazione

25 Febbraio 2005

Con un pronunciamento innovativo, la Corte di Cassazione (**Sez. Trib, Sentenza n.21644 del 16 novembre 2004**), si è espressa sul concetto di «edificabilità» dei terreni, ai fini della determinazione della base imponibile ICI.

La Suprema Corte, a tal proposito, ha fissato il principio secondo il quale, ai fini dell'imposizione ICI, l'«edificabilità» di un'area presuppone la possibilità *“attuale e non potenziale”* di edificare.

Di conseguenza, un'area, pur definita **edificabile in sede di piano urbanistico generale** (PRG), finché non viene resa tale dall'approvazione definitiva del relativo piano urbanistico attuativo (piani particolareggiati o di lottizzazione) o dalla deroga o decadenza di norme di salvaguardia che ne vietano l'effettiva utilizzazione edificatoria, deve considerarsi, ai fini della determinazione della base imponibile ICI, **terreno agricolo**.

Di segno opposto rispetto al prevalente orientamento dell'Amministrazione finanziaria (cfr., per esempio *Risoluzione Ministeriale n.209/E del 17 ottobre 1997*), la recente pronuncia si fonda sulla definizione di area edificabile, fornita dall'art.2, comma 1 lett.b) del d.lgs. 504/1992, secondo il quale per **area fabbricabile** si intende, l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità

Il riferimento alle effettive possibilità di edificazione, secondo quanto motivato dalla Corte, risulta necessario in virtù del fatto che non tutti i terreni compresi nel PRG sono immediatamente utilizzabili a fini edificatori.

A conferma di ciò, il rinvio ai criteri richiamati in materia di espropriazione, contenuti nella legge 359/1992 (che definisce le aree edificabili come quelle con possibilità *“legali ed effettive”* di edificazione) dimostra che la *ratio* della legge istitutiva dell'ICI è quella di sottoporre a tassazione:

Ü **le aree immediatamente edificabili**, per le quali è consentito il rilascio di concessione edilizia in base al PRG, anche prima della definitiva approvazione dei piani attuativi, **con una base imponibile definita in misura pari al valore reale** (valore venale in comune commercio) delle stesse aree;

Ü **le aree che**, pur comprese nel PRG, **necessitano di successiva approvazione dello strumento attuativo** (piani particolareggiati o di lottizzazione) per poter ottenere il rilascio di concessione edilizia, **con una base imponibile definita per i terreni agricoli, in misura pari al reddito dominicale, rivalutato del 25%, a cui applicare un moltiplicatore pari a 75**.

Secondo quanto affermato dalla Cassazione, analogo ragionamento può farsi nel caso in cui la concessione venga sospesa a seguito di una variante dello strumento urbanistico, in applicazione di norme di salvaguardia, che, impedendo l'ottenimento di una valida concessione a costruire, rendono di fatto, fino alla revoca o alla decadenza, il terreno inutilizzabile a scopo edificatorio.

Si ricorda, comunque, che trattasi di un orientamento innovativo della Corte di Cassazione a fronte di un opposto consolidato orientamento della medesima Corte che stabilisce l'imponibilità ai fini ICI anche delle aree edificabili definite tali dallo strumento urbanistico generale, anche in assenza del piano attuativo.

Per completezza, si ricorda quanto stabilito dall'art.5, commi 5-7, del citato d.lgs.504/1992 in tema di base imponibile d'imposta:

TIPO DI IMMOBILE	BASE IMPONIBILE
Aree edificabili (ART.5, COMMA 5 D.LGS.507/1992)	VALORE VENALE IN COMUNE COMMERCIO al 1° gennaio dell'anno di imposizione, tenuto conto di: Ü zona di ubicazione; Ü indice di edificabilità; Ü destinazione d'uso consentita; Ü oneri per eventuali adattamenti necessari alla costruzione; Ü prezzi medi di vendita di aree con analoghe caratteristiche.
Utilizzazione edificatoria delle aree (ART.5, COMMA 6 D.LGS.507/1992)	VALORE DELL'AREA sino all'ultimazione dei lavori. Al termine dei lavori, o, se precedente, quando l'edificio è utilizzato, l'ICI si applica sul fabbricato .
Terreni agricoli (ART.5, COMMA 7 D.LGS.507/1992)	REDDITO DOMINICALE x1,25 x75

Si segnala, infine, che la Sentenza in rassegna, a sostegno di quanto affermato sul concetto di «edificabilità», asserisce la natura reddituale dell'Imposta Comunale sugli Immobili, definendola **un'imposta sul reddito prodotto dalla plusvalenza determinata dal passaggio di un terreno da agricolo ad edificabile**, confutando, di fatto, quanto finora affermato dalla stessa Corte Costituzionale che ha in più occasioni stabilito la natura patrimoniale dell'imposta

4086-Sez. Trib, Sentenza n.21644 del 16 novembre 2004.pdf[Apri](#)