

# Imposta di registro ed edificabilità di fatto

---

## 11 Maggio 2006

Con la **Sentenza n° 9131 del 19 Aprile 2006**, la Corte di Cassazione ha stabilito che la mancata inserzione di un'area in un piano urbanistico non ne esclude l'edificabilità di fatto e, quindi, la sua rilevanza giuridica ai fini dell'imposta di registro e dell'INVIM (imposta soppressa con l'introduzione dal 1° Gennaio 1993 dell'ICI).

Il caso riguarda la compravendita di un terreno agricolo, sul quale è stato poi costruito un manufatto residenziale balneare abusivo.

Sebbene il suolo si trovi al di fuori dal perimetro urbano di un Comune privo di strumenti urbanistici, i giudici affermano che la sua natura edificatoria emerge dalla situazione di fatto, cioè dalla sussistenza di alcuni requisiti, quali: lo sviluppo edilizio della zona, l'esistenza di servizi pubblici, il collegamento con i centri urbani già organizzati.

Inoltre, argomenta la Corte, se è vero che l'esistenza di una costruzione abusiva non trasforma in edificatoria la natura del terreno su cui essa sorge, è anche vero che tale natura va riconosciuta a quelle zone edificate abusivamente e poi condonate.

Concludendo, l'edificabilità di fatto è una situazione giuridica oggettiva nella quale può trovarsi un immobile ed influisce sul valore dei beni ai fini fiscali.

La sopraccitata sentenza conferma che l'edificabilità di fatto di un'area, ai fini fiscali, non è subordinata all'approvazione degli strumenti di gestione del territorio, ma ad una situazione sostanziale che, come nel caso di specie, può far considerare come edificabile un'area risultante agricola sulla base dei piani urbanistici vigenti.

Con l'occasione, si ricorda inoltre che il D.L. 203/2005 (all'art.11-quaterdecies, comma 16) contiene, tra le altre, anche una norma interpretativa in materia di ICI, in base alla quale un'area è da considerarsi comunque fabbricabile, ai fini del medesimo tributo, se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione degli strumenti attuativi del medesimo ([cfr. Conversione del D.L. 203/2005 - Riapertura dei termini per la rivalutazione delle aree dei privati del 5 dicembre 2005](#)).

[4226-Sentenza n° 9131 del 19 Aprile 2006.pdf](#)[Apri](#)