

Definizione area edificabile ai fini fiscali – Chiarimenti ministeriali

13 Luglio 2009

Ai fini fiscali, un'area si considera edificabile se utilizzabile a scopo edificatorio, in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi[1].

Questo quanto confermato dall'Agenzia delle Entrate, attraverso la **Risoluzione Ministeriale n.170/E del 3 luglio 2009**.

Relativamente ad un'area adibita ad impianti ed attrezzature pubbliche, di regola classificate come non edificabili, viene richiesta all'Agenzia delle Entrate la corretta interpretazione del concetto di edificabilità, ai fini dell'applicazione dell'imposta sulle successioni, mediante l'utilizzo del criterio di valutazione automatica, introdotto dall'art.34, comma 5, del Decreto Legislativo 31 ottobre 1990, n.346[2].

Tali aree, come specificato dall'Agenzia delle Entrate, *“pur non risultando di regola edificatorie, possono essere qualificate tali, qualora sia consentita la costruzione di parcheggi e infrastrutture. A tal fine, è però necessario che la zona non sia concretamente destinata ad un utilizzo meramente pubblicistico, in quanto tale vincolo non tolleri la realizzazione delle opere di iniziativa privata, neppure con apposite convenzioni [...]”*[3].

In sostanza, qualora gli strumenti urbanistici non prevedano un uso prettamente pubblicistico dell'area e, di conseguenza, venga prevista su di essa la realizzazione di opere ad iniziativa privata o promiscua, l'area può essere considerata edificabile.

A tal fine, l'inquadramento come edificabile impedisce l'applicazione del criterio di valutazione automatica della base imponibile (pari a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto) e assume rilevanza, non soltanto ai fini dell'imposta di successione, ma anche ai fini delle altre imposte (quali, ad esempio, l'Ici).

[1] Ai sensi del comma 2, art.36, del Decreto Legge 4 luglio 2006, n.223, convertito, con modificazioni, dalla Legge 4 agosto 2006, n.248.

[2] **D.Lgs. 31-10-1990 n.346 - Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni.**

34. Rettifica e liquidazione della maggiore imposta.

«omissis»

5. Non sono sottoposti a rettifica il valore degli immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sui redditi, né i valori della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma dell'art. 14. La disposizione del presente comma non si applica per i terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria.

«omissis»

[3] Sentenza Cassazione, 26 gennaio 2006, n.1626; Sentenza Cassazione 16 luglio 2008, n.19591.