Aree edificabili: per l’Imu valgono le regole dell’Ici

11 Dicembre 2012
[Il Sole 24 Ore – 11/12/2012 – di Luigi Lovecchio]

La base per determinare l’imposta è quella del «valore di mercato»
L’inserimento nel Prg definisce l’area edificabile
Non servono gli strumenti urbanistici regionali

La disciplina delle aree fabbricabili ai fini dell’**Imu** non diverge da quella applicabile ai fini dell’Ici. Ciò non toglie tuttavia che le complessità non mancano, sia con riferimento alla esatta
individuazione della nozione, sia con riguardo al valore da dichiarare, ai fini del pagamento del saldo in scadenza il prossimo lunedì.
La nozione
La normativa dell’Imu non contiene una espressa definizione di area edificabile. Nell’articolo 13, del dl 201/2011, tuttavia, vi è un esplicito richiamo alle definizioni recate, in ambito Ici, nell’articolo 2, del dlgs 504/92. In proposito, deve essere inoltre ricordato che l’articolo 36, dl 223/2006, ha fornito una interpretazione autentica della nozione di area edificabile valevole per tutte le imposte, Ici compresa. Ne deriva che tale interpretazione autentica mantiene validità anche in vigenza del nuovo tributo comunale. In virtù della disposizione appena richiamata si considera area edificabile il suolo che rientra nello strumento urbanistico generale anche solo adottato dal Comune e non ancora approvato dai competenti organi regionali. Ai fini in esame quindi non rileva l’effettiva e concreta possibilità di **sfruttamento edificatorio** del suolo, ma è sufficiente la semplice astratta potenzialità edificatoria. Ciò non significa ovviamente che le reali prospettive di edificazione siano del tutto ininfluenti. Esse esplicheranno effetti infatti sotto il profilo della misurazione del valore del suolo. Così, per esempio, è evidente che un suolo ricadente in un Piano regolatore generale per il quale le prospettive di costruzione sono lontane nel tempo avrà un valore di molto inferiore rispetto a quello attribuibile ad un suolo per il quale è stata già rilasciata l’autorizzazione a costruire. Nell’Imu resta inoltre applicabile la previsione di cui all’articolo 5, comma 6, del dlgs 504/92, a mente della quale se un fabbricato è oggetto di lavori di ristrutturazione straordinaria come pure in caso di lavori di edificazione in corso, si tassa l’area di sedime dei lavori sempre e comunque come area edificabile, anche in deroga alle regole ordinarie.
Il valore imponibile
Anche ai fini dell’Imu vale la regola secondo cui l’imposta si applica sul valore di mercato dell’area al primo gennaio di ciascun anno. Questo criterio opera anche nell’ipotesi in cui un terreno agricolo diventa edificabile in corso d’anno. In tale eventualità, l’immobile sarà considerato suolo edificatorio a partire dalla data di attribuzione della qualifica in esame. Il valore da adottare sarà quello al primo gennaio 2012, riferibile a suoli aventi analoga potenzialità edificatoria. Se però nel corso del 2012 è stato ad esempio approvato lo strumento attuativo (piano di lottizzazione o altro), il maggior valore così ottenuto dal suolo rileverà solo a partire dall’anno prossimo. Allo scopo di facilitare il compito dei contribuenti, i Comuni possono deliberare i valori di riferimento delle aree. I Comuni possono, in primo luogo, deliberare valori che, se accettati dal contribuente, proteggono da futuri accertamenti. In tale eventualità, occorre una delibera consiliare. Resta tuttavia inteso che se il contribuente ha motivo per ritenere eccessivi i valori comunali, egli potrà discostarsene. Inoltre, i Comuni possono deliberare valori meramente orientativi dell’attività di accertamento degli uffici (Cassazione, sentenza 13105/2012). In questa eventualità, è sufficiente una delibera giunta. In tal caso, i contribuenti che intendono adeguarsi ai valori di orientamento non sono garantiti dalla delibera comunale. Gli uffici tributari possono infatti rettificare i pagamenti eseguiti sulla base di criteri diversi da quelli deliberati, a condizione che motivino le ragioni della rettifica. I Comuni, infine, potrebbero non aver deliberato nulla sui valori delle aree, trattandosi di una mera facoltà prevista dalla legge. In tale ipotesi, converrà chiedere consiglio ad un tecnico (geometra, ingegnere, eccetera).
Comunicazione dei Comuni
Occorre infine ricordare che anche nell’Imu vale la regola secondo cui quando il Comune attribuisce la qualifica di edificabilità a un suolo ne deve dare notizia agli interessati con lettera
raccomandata. In caso di omissione del Comune, si ritiene che al contribuente che non abbia adeguato i versamenti al maggior valore del suolo non potranno essere comminate sanzioni (circolare n.3/2012 del Dipartimento delle Finanze).