

IMPOSTE SUL REDDITO

L'area è edificabile solo con l'effettiva variazione dello strumento urbanistico

di **Fabio Garrini**

Se **non è ancora stata approvata la variazione allo strumento urbanistico** che modifica la destinazione del terreno – da agricolo ad edificabile – tale variazione non può esplicare effetti ai fini fiscali e il **terreno non può qualificarsi edificabile**: in questo modo la **Cassazione**, con la **sentenza n. 13142 depositata l'11 giugno 2014**, richiede un atto ufficiale per attribuire efficacia alle variazioni dello strumento urbanistico.

Variazioni al PRG efficaci con l'approvazione

Il giudizio che ha portato alla sentenza in commento riguarda un avviso di accertamento legato alla **plusvalenza (quale reddito diverso) derivante dalla cessione di un terreno edificabile**, che il contribuente non aveva tassato ritenendolo la cessione riguardante un suolo privo di qualifica edificatoria. Nella sentenza si legge come gli tutti gli altri fattori, diversi dalla effettiva approvazione della variante urbanistica che sancisce l'inquadramento del terreno in zona edificabile, sono da ritenersi del tutto irrilevanti: **non interessa** il fatto che la cessione sia avvenuta **solo un mese prima della delibera comunale** (quindi a breve distanza dell'effettiva "trasformazione urbanistica" del terreno), né rileva il fatto che il **prezzo di cessione sia stato sensibilmente più elevato** di quello normalmente riconosciuto ai terreni agricoli e fosse molto più in linea con il prezzo di quelli edificabili, né rileva che il Comune avesse già dato **incarico ad un professionista di redigere il progetto di variante** al Piano Regolatore. Allo stesso modo **nessuna rilevanza** ha il fatto che **l'acquirente sia una impresa che svolge attività edilizia**, soggetto che quindi ragionevolmente era interessato all'acquisto di un terreno con caratteristiche edificatorie e non rurali.

Prima dell'atto di compravendita era presente solo una decisione del Comune di procedere alla modifica urbanistica, **modifica che però si è sostanziata solo dopo l'effettiva cessione del terreno**, a nulla rilevando che comunque il contribuente, alla data della cessione, poteva a vere una ragionevole contezza di quella che poteva essere la destinazione del terreno dopo la variante (corroborata dagli elementi prima richiamati).

La Suprema Corte ha evidenziato come malgrado le ragionevoli osservazioni proposte dall'Amministrazione Finanziaria (e accettate dalla CTR) che hanno portato all'emissione dell'atto di accertamento, ciò non di meno va osservato come **dare rilevanza ad un**

procedimento di variazione urbanistica non ancora formalizzato in una delibera si trasformerebbe nel dare rilevanza, ai fini della tassazione “... *ad un mero **atto prodromico**, ancora incerto nei contenuti e rispetto alla qualifica, ai fini fiscali, dell’area come edificabile, spettando in ogni caso la adozione della delibera di approvazione della variante al Consiglio Comunale.*” In altre parole, malgrado quell’area avesse già il “sapore” di un terreno edificabile, **occorre stabilire una linea di demarcazione che deve essere individuata in un atto ufficiale** dell’Amministrazione Comunale.

Variazioni urbanistiche dall’adozione

Si coglie peraltro l’occasione per ricordare quale sia il momento in cui delle variazioni apportate ad uno strumento urbanistico assumono efficacia ai fini fiscali: un terreno che diviene **edificabile dal momento dell’approvazione** dello strumento da parte del Comune, a nulla rilevando la successiva fase di approvazione. Si tratta di una importante modifica normativa che risale **all’art. 36 c.2 del DL 223/06** secondo cui “... *un’area è da considerare fabbricabile 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 del medesimo.*”

In questo modo, già da qualche anno, è stato risolto il dubbio circa la rilevanza o meno della successiva approvazione, conferendo efficacia già alla precedente fase dell’adozione: detta previsione, come specificamente affermato dalla norma, **esplica efficacia tributaria generalizzata**: tanto ai fini delle imposte sul reddito, quanto ai fini IVA e dell’imposta di registro, quanto in relazione ai tributi comunali (la norma richiamava l’ICI, applicabile *ratione temporis*, ma le medesime considerazioni devono oggi valere per IMU e TASI).