

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***IMU e TASI: variazioni agli strumenti urbanistici con effetti differiti***

di **Fabio Garrini**

Quando lo strumento urbanistico generale **attribuisce natura edificabile ad un terreno**, la rilevanza ai fini dell'applicazione dei tributi comunali deve essere **rinvia**ta al primo gennaio dell'anno successivo: questa è la posizione assunta dalla **Cassazione** nella [sentenza 2901 del 3 febbraio 2017](#). La pronuncia, riferendosi all'annualità 2001, riguardava l'ICI, ma per identità dei presupposti impositivi può essere totalmente **applicata anche ad IMU e TASI**.

#### **La modifica al piano regolatore**

La questione circa la rilevanza delle **variazioni allo strumento urbanistico generale** ha trovato definitiva soluzione, dopo un dibattito molto acceso, in sede normativa attraverso [l'articolo 36, comma 2, del D.L. 223/2006](#). Tale disposizione è intervenuta sulla nozione di area edificabile, precisando che il momento in cui al terreno viene conferita **l'edificabilità ai fini fiscali** è quello in cui le modifiche vengono **adottate da parte del Comune**. Pertanto, anche se il nuovo strumento urbanistico non è ancora stato approvato dagli organi regionali (e l'*iter* evolutivo del piano regolatore può richiedere svariati mesi, anni in alcuni casi, per arrivare a pieno compimento), comunque l'imposta comunale deve essere pagata sul **valore venale** quale area edificabile e non sul valore dominicale quale terreno agricolo.

Da notare, comunque, che malgrado per qualificare un terreno sia sufficiente, per quanto detto, una *"mera potenzialità edificatoria"*, resta comunque l'esigenza di tenere concretamente conto nella **determinazione della base imponibile**, *"della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio"* (in questi termini si è espressa la Cassazione nella celebre [sentenza 25506/2006](#)).

#### **La decorrenza**

Posto il fatto che l'adozione da parte del Comune è l'elemento atto a "trasformare" la natura giuridica del terreno, nella sentenza in commento emerge un passaggio di sicuro interesse e tutto sommato innovativo.

Il tema riguarda la **decorrenza** ai fini fiscali del transito dell'area da terreno agricolo a terreno edificabile: secondo la Suprema Corte essa esplicherà efficacia **solo a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo**.

In particolare si legge come *“la mutata natura del suolo, da agricolo a edificatorio, non assume immediata rilevanza ai fini impositivi non essendo previsto il frazionamento a fini ICI con applicazione per alcuni mesi sul suolo agricolo e per i successivi quale suolo edificabile, in quanto l'articolo 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992 prevede la valutazione del valore in comune commercio dell'area alla data del 1 gennaio dell'anno di riferimento”*.

Quindi, nella sostanza, per valutare una modifica allo strumento urbanistico generale l'elemento cruciale è certamente l'adozione comunale, ma quando questa avvenga in corso d'anno (ovviamente sempre), l'efficacia per i tributi locali (il tema è certamente valido oggi per l'IMU e la TASI vista l'identità della norma regolatrice la fattispecie delle aree fabbricabili) sarà dal periodo d'imposta successivo.

La motivazione è la seguente: ***“Quando il legislatore ha voluto attribuire effetti immediati a fini ICI ad una modifica lo ha espressamente previsto come nel caso di cui all'articolo 10 D.Lgs. 504/1992 nel caso di frazionamento del tributo a fronte del mutamento nella titolarità del bene o in base all'articolo 2, n. 1 lett. a D.Lgs. 504/1992 se l'area viene edificata nel periodo d'imposta”***.

E la giustificazione ulteriore è che *“Ove si riconoscesse immediata rilevanza alla natura edificatoria dell'area, acquisita in data 25.3.2001, si porrebbe a base del tributo il valore dell'area a una data diversa da quella normativamente prevista per il gennaio dell'anno di riferimento”*.

La giustificazione fornita, a dire il vero, convince poco; il riferimento al 1° gennaio dell'anno di riferimento serve per cristallizzare un valore, che essendo per definizione variabile, richiede un momento preciso in cui debba essere “rilevato”; la norma non sembra invece presumere che tale qualifica del terreno debba obbligatoriamente esplicitare i propri effetti per tutto l'anno.

**Ben diversa è la questione relativa ad un cambiamento nella natura del bene**, dove si transita tra diverse fattispecie imponibili, caratterizzate da regole differenti; a ben vedere, rinviando all'anno successivo l'efficacia fiscale del mutamento (che, si badi bene, per il medesimo principio, potrebbe anche essere in senso contrario, con il passaggio da area fabbricabile a terreno agricolo), si finirebbe per **ledere il principio costituzionale di capacità contributiva**.

L'indicazione fornita dalla Cassazione è di sicuro interesse, ma è opportuno attendere una conferma (o una smentita) sul punto, magari ad opera delle **Sezioni Unite**.



La soluzione ai tuoi casi,  
sempre a portata di mano.

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



richiedi la prova gratuita per 30 giorni >