

IMU E TRIBUTI LOCALI

I valori deliberati dal Comune ai fini Imu sono inutili

di Fabio Garrini

Recentemente la **Cassazione** è tornata sul tema dei valori che devono essere assunti quale base imponibile per le **aree fabbricabili** e, soprattutto, sulla valenza da attribuire alle **delibere comunali** che fissano tali valori per zone omogenee.

Si tratta di un tema dibattuto, dove recenti pronunce hanno assunto una **posizione che lascia non poco perplessi**.

La posizione espressa nella [ordinanza n. 4969 del 02.03.2018](#) porta a **disconoscere l'effetto autolimitante** che dette delibere dovrebbero assumere: in tale pronuncia si afferma infatti che, quando da **atti pubblici** siano desumibili **valori superiori a quelli tabellari**, il Comune ha diritto a chiedere l'imposta sulla base di tali **maggiori valori**.

Conseguentemente, i **valori contenuti in dette delibere divengono, di fatto, inutili**.

I valori deliberati dal Comune

Uno degli aspetti più delicati riguardanti la tassazione locale sui terreni edificabili è la **determinazione della base imponibile**: l'[articolo 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992](#) richiede infatti che il contribuente faccia riferimento al **valore venale in comune commercio**, aspetto che ovviamente impone un certo **margine di apprezzamento soggettivo**.

Per cercare di ridurre l'alea riguardante la valorizzazione dei terreni edificabili, i **Comuni** determinano periodicamente e per zone omogenee i **valori venali** in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della **limitazione del potere di accertamento del Comune** qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di **ridurre l'insorgenza di contenzioso**.

Lo scopo di tale previsione è fissare **valori univoci e precisi**, solitamente convenienti per il contribuente, allo scopo di incentivare i contribuenti ad utilizzarli per la tassazione dei terreni edificabili.

Tale previsione, introdotta originariamente ai fini Ici dall'[articolo 59, comma 1, lett. q\), D.Lgs. 446/1997](#), è stata abrogata dal **D.L. 16/2012**, limitando il rinvio al solo **articolo 52**, riguardante la generale potestà regolamentare del Comune.

Ai fini Imu, pertanto, tali delibere parevano relegate al rango di **semplici indicazioni di valore**.

Nell'ambito delle “**linee guida regolamentari**” approvate dal Ministero si legge: “**Nulla vieta, peraltro, che la disposizione regolamentare di autolimitazione dei poteri di accertamento possa essere riproposta anche per l’Imu.**”

Ciò sta a significare che:

- se il Comune introduce tale effetto “autolimitante” (come era nel passato) il contribuente può adeguarsi al valore deliberato, beneficiando del relativo effetto definitorio;
- se il Comune nulla dice nel proprio regolamento, i valori deliberati sono solo indicativi e l’adeguamento a tali valori non offre nessun effetto benefico per il contribuente.

Quindi è ancora tutt’oggi possibile per il Comune introdurre una delibera con **effetto autolimitante**.

Su tale aspetto consta la posizione precedentemente richiamata, in base alla quale **il Comune avrebbe la possibilità di disattendere tali delibere**, per contestare valori superiori a quelli deliberati, negando l’effetto autolimitante.

Si veda, ad esempio, la recente sentenza della [Cassazione ordinanza n. 4969 del 02.03.2018](#), secondo la quale “*il perseguitamento della finalità deflattiva del contenzioso non è ostacolato dal riferimento a valori di mercato agevolmente ed univocamente desumibili da "atti pubblici o privati" di cui il Comune di Fagnano Olona abbia il possesso o la concreta conoscenza, trattandosi di elementi sufficientemente specifici ed in grado di contraddirre quelli di segno diverso ricavati in via presuntiva dai rilevati valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche*”.

La posizione assunta lascia davvero **perplessi**.

A seguito di tale interpretazione, che scopo avrebbe stabilire dei valori autolimitanti che autolimitanti in realtà non sono? A ben vedere, per quale motivo il contribuente dovrebbe essere spinto ad adeguarsi a tali valori se poi non riceve alcuna protezione?

La posizione assunta dalla Cassazione finisce quindi per **snaturare del tutto il principio** che aveva spinto il Legislatore ad introdurre la previsione in commento.

Se questa è l’interpretazione che occorre attribuire ai valori deliberati dai Comuni, tanto vale affermare che **detti valori sono delle mere indicazioni di massima** che l’Ente offre ai contribuenti, **eliminandone ogni efficacia giuridica**.

In ogni caso, tanto ai fini Ici, quanto ai fini Imu, **nessun dubbio è presente nella situazione contraria**: se il contribuente ritiene che il **valore dell’area sia inferiore a quello deliberato**, egli andrà a dichiarare il valore **effettivo**, versando la relativa imposta, ovviamente premurandosi di **precostituirsi elementi per giustificare tale valore in caso di future contestazioni**.

Seminario di specializzazione

SPORT E TERZO SETTORE. COSA CAMBIA?

[Scopri le sedi in programmazione >](#)