

IMPOSTE SUL REDDITO

Edificabilità da valutare in base al piano regolatore

di **Sandro Cerato**

Un recente **Studio del Notariato (n. 16-2018/T)** è intervenuto in relazione al **concetto di terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria**, distinguendolo dall'ipotesi di **terreno agricolo**.

È noto che in ambito fiscale assume particolare rilievo la distinzione tra **terreno edificabile** e **terreno non edificabile**, poiché per il trasferimento degli stessi le regole, e le relative conseguenze, sono differenti.

Basti pensare, per fare un esempio, a cosa accade in **ambito Iva**, in cui l'[articolo 2 D.P.R. 633/1972](#) non integra il **presupposto oggettivo** (con conseguente estraneità della cessione ai fini di tale tributo) solamente alle **cessioni di terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria**.

Al contrario, tutto ciò che si qualifica come **edificabile** assume rilievo quale **cessione rilevante ai fini Iva**.

Per quanto riguarda l'**Irpef**, l'[articolo 67 Tuir](#) considera sempre **plusvalente quale reddito diverso** (a prescindere dal periodo di possesso e dal titolo di acquisto) la cessione di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria, mentre per **quelli agricoli** la plusvalenza rileva solamente se tra l'acquisto e la cessione non sono intercorsi più di cinque anni, ed è in ogni caso esclusa se il terreno è stato acquisito per successione o donazione.

Il Notariato ricorda che nel 2006 l'[articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006](#) (la Manovra Visco-Bersani) ha introdotto una norma interpretativa secondo cui **un'area deve considerarsi utilizzabile a scopo edificatorio in base al piano regolatore adottato dal Comune**, anche se non ancora approvato dalla Regione.

Lo Studio del Notariato evidenzia che tale norma ha stabilito **due principi fondamentali**:

- un terreno è considerato edificabile ai fini fiscali **anche quando lo strumento urbanistico non è efficace** per mancanza dell'approvazione da parte della Regione (si tratta quindi di un'**edificabilità potenziale**);
- un terreno può già considerarsi edificabile anche in mancanza degli strumenti attuativi (piani di lottizzazione, piani particolareggiati, ecc.), in assenza dei quali non è possibile concretamente procedere con la costruzione.

A conferma dell'indicazione normativa, la **Corte di Cassazione, Sezioni Unite**, con la **sentenza**

n. 25506 del 28.09.2006 ha confermato, sia pure criticamente, che **l'individuazione di un terreno edificabile deve avvenire in base alle indicazioni urbanistiche.**

Tuttavia, non sono mancate delle sentenze che hanno invece sposato una nozione di **edificabilità di fatto** (Cass., n. 20137/2016, n. 23026/2016 e n. 564/2017) secondo cui **un terreno può avere una vocazione edificatoria** anche al di fuori di una previsione programmatica. Assumono infatti rilievo la presenza di alcuni **indici**, quali la vicinanza ad un centro abitato, lo sviluppo edilizio raggiunto dalle zone adiacenti, l'esistenza di servizi pubblici essenziali, ecc..

Il **Notariato** ritiene di non aderire a tale filone interpretativo in quanto non conforme alle indicazioni fornite con il **D.L. 223/2006** che ha voluto dare **rilievo ad elementi di diritto** (almeno l'approvazione da parte del Comune) e non a quelli di fatto.

Un **recente orientamento della Cassazione** (Cass., n. 23845/2016, n. 7513/2016, n. 20950/2015 e n. 23316/2013) sostiene che solamente i **terreni in cui non è possibile costruire alcunché possono considerarsi non suscettibili di utilizzazione edificatoria**, con la conseguenza che tutti gli altri devono invece considerarsi **edificabili**.

Secondo il **Notariato** anche tale tesi deve essere respinta in quanto troppo **"radicale"**, poiché il concetto di **"suscettibile di utilizzazione edificatoria"** deve essere individuato, in ambito fiscale, dalla legislazione urbanistica, con la conseguenza che possono considerarsi edificabili quei terreni in cui è previsto un altro indice di edificabilità ed una destinazione del terreno a divenire qualcos'altro (ad esempio un nuovo insediamento produttivo). Al contrario, **non possono essere considerati edificabili** quei terreni in cui l'edificazione è consentita in maniera ridotta e tale da non realizzare una trasformazione del territorio che necessita di **opere di urbanizzazione**.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:



Seminario di specializzazione
LA FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI
Scopri le sedi in programmazione >