

IMU E TRIBUTI LOCALI

Area edificabile ai fini Imu anche con utilizzo edificatorio precluso

di Fabio Garrini

I **vincoli di inedificabilità specifici** non riqualificano l'area ai fini Imu: pertanto, se in base allo **strumento urbanistico**, il lotto di terreno risulta collocato in **zone teoricamente edificabili**, comunque la base imponibile deve essere determinata facendo riferimento al **valore venale**, non a quello catastale, valorizzandolo sulla base dei parametri di cui all'[articolo 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992](#). Le limitazioni alle possibilità di utilizzo edificatorio del terreno non fanno cambiare la qualificazione del terreno (in altre parole, non cessa di essere edificabile tornando ad essere agricolo), ma **incidono unicamente sulla sua valorizzazione**.

Queste sono le conclusioni (assunte con riferimento ad annualità dove era vigente l'Ici, ma le medesime regole sono oggi applicabili all'Imu e alla Tasi) a cui è pervenuta la **Cassazione** nella [sentenza n. 21761 del 07.09.2018](#), imponendo la tassazione sul valore venale con riferimento ad un terreno per il quale opera il **divieto di utilizzo edificatorio a causa della vicinanza ad un allevamento**.

L'area fabbricabile e il valore

La **fattispecie** dei **terreni edificabili** è **soggetta a tassazione** facendo riferimento ad una **base imponibile** determinata sulla base del **valore venale** in comune commercio. L'[articolo 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992](#) dispone quanto segue: “*Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.*”

Il tema maggiormente discusso è però legato alla **natura del bene**. Sul punto, il precedente **articolo 2**, nel definire le **fattispecie imponibili**, per la parte che in questa sede interessa, afferma come “*per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriaione per pubblica utilità. [...]*”

Già ai tempi dell'Ici, ma lo stesso occorre affermare oggi per Imu e Tasi, vista l'identità delle basi imponibili, si è assistito al consolidamento in giurisprudenza di una **definizione più formale che sostanziale dell'aspetto edificatorio**, che mette in risalto la **qualificazione urbanistica del terreno** piuttosto che **l'effettiva possibilità di utilizzo edificatorio** del terreno stesso.

La sentenza in commento non si sposta dalla **linea interpretativa** appena richiamata.

Il caso riguarda un contribuente titolare di un terreno che lo strumento urbanistico colloca in una zona che conferisce una potenzialità edificatoria, **potenzialità che però risulta esclusivamente teorica** in quanto l'ubicazione specifica impedisce l'utilizzo edificatorio: detto terreno infatti si trova vicino ad un allevamento avicolo e lo strumento urbanistico stabilisce il **vincolo di inedificabilità** per le aree poste a meno di 400-600 metri da questo complesso.

Quindi, nella sostanza, il terreno sarebbe teoricamente edificabile sulla base dello strumento urbanistico, ma per un vincolo specifico tale utilizzo è precluso.

Sul punto la **Cassazione** afferma che tale aspetto “*dovrà comunque essere valutato come incidente sul quantum del valore in comune commercio delle aree in oggetto, secondo i parametri di riferimento di cui all'[articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 546/1992](#), senza che, come invece operato in concreto dalla sentenza impugnata, il valore delle aree essere determinato esclusivamente sulla base del raffronto tra i valori agricoli medi, desunti dalla perizia di stima prodotta in atti.*”

L'area, al fine della **tassazione comunale**, comunque deve considerarsi **edificabile**, con la conseguenza che tale terreno va tassato sulla base del **valore venale** e non su quello catastale, proprio dei soli terreni a vocazione agricola.

Ma vi è di più: per la determinazione della base imponibile, secondo i giudici di legittimità, **non si deve far riferimento al valore dei terreni agricoli** della zona, che evidentemente è parametrato all'utilizzabilità rurale del terreno. Al contrario, la valutazione va fatta secondo i **parametri stabiliti dal richiamato articolo 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992**, quindi tenendo conto degli elementi che possono impattare sulla maggiore o minore suscettibilità di utilizzazione.

Ciò posto, poiché **sul lotto è preclusa l'edificazione**, a ben vedere pare tutto sommato non peregrino valutare il terreno sulla base di **parametri rurali**, facendo riferimento al **valore dei terreni agricoli ubicati nella zona (venale, non catastale)**. Se lo scopo è identificare il valore del terreno, non potendo edificare su di esso, il valore non potrà altro che essere parametrato alla sua **appetibilità agricola**.

Concludendo, va osservato come quella dibattuta risulta **sempre e comunque una questione di valorizzazione**, non certo un **problema di qualificazione: il terreno, fiscalmente, continua a considerarsi edificabile**.

Seminario di specializzazione

L'ANTIRICICLAGGIO NEGLI ADEMPIMENTI DELLO STUDIO PROFESSIONALE: DALLA TEORIA ALLA PRATICA

[Scopri le sedi in programmazione >](#)