

IMU E TRIBUTI LOCALI

Imu: i valori deliberati dal Comune sono autolimitanti

di **Fabio Garrini**

Altro tassello sul tema dei **valori** che devono essere assunti quale **base imponibile** per le **aree fabbricabili** e, soprattutto, sul delicato aspetto della valenza da attribuire alle **delibere comunali** che fissano tali valori per zone omogenee.

Dopo l'[ordinanza n. 4969 del 02.03.2018](#), commentata in un [precedente intervento](#), pubblicato sul presente quotidiano telematico, nella quale la **Cassazione** aveva assunto una posizione a dir poco singolare, secondo la quale i **valori deliberati dal Comune** avrebbero potuto essere da questo **disattesi** in sede di **accertamento**, più di recente i giudici della Suprema Corte (con la [sentenza n. 2620 del 30.01.2019](#)) hanno invertito la rotta, tornando nel solco della più **consolidata (e corretta) interpretazione**, che attribuisce a tali valori **effetto autolimitante**.

L'effetto autolimitante

L'[articolo 5, comma 5, D.Lgs. 504/1992](#) individua la **base imponibile** delle **aree fabbricabili** nel **valore venale in comune commercio**; per ridurre l'alea riguardante la valorizzazione dei terreni edificabili, i **Comuni** determinano periodicamente e per zone omogenee i valori delle aree fabbricabili, al fine di introdurre una **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 al massimo l'insorgenza di contenzioso**.

L'[articolo 59, comma 1, lett. g\), D.Lgs. 446/1997](#), che conteneva tale previsione, è stato abrogato dal **D.L. 16/2012**, limitando il rinvio delle disposizioni Imu al solo **articolo 52**, riguardante la generale **potestà regolamentare del Comune**.

Va però segnalato che nelle **"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 ricevendo il 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.

Come detto, la Cassazione, nell'[ordinanza n. 4969 del 02.03.2018](#) negò l'effetto autolimitante, stabilendo che tali valori hanno esclusivamente un **effetto presuntivo**, e che, se vi sono **altri elementi** che comprovano un **valore superiore di tale area**, nel proprio accertamento il Comune ha diritto di **superare i valori deliberati**: *“il perseguimento 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 [...] abbia il possesso o la concreta conoscenza, trattandosi di elementi **sufficientemente specifici ed in grado di contraddire quelli di segno diverso ricavati in via presuntiva dai rilevati valori delle aree circostanti aventi analoghe caratteristiche**”*.

In altre parole, **secondo tale pronuncia**, ogni valore deliberato dal Comune per il contribuente costituirebbe nient'altro che un **mero parametro di riferimento**, senza alcun effetto concreto; conseguentemente, se così fosse, l'**adeguamento** a tali valori **non sarebbe in alcun modo idoneo a limitare l'attività accertativa** del Comune stesso.

Con il conseguente **venir meno di ogni incentivo ad adeguarsi** a tali valori.

Tale pronuncia, fortunatamente, risultava isolata e, recentemente, è stata sconfessata da una nuova presa di posizione; con la [sentenza n. 2620 del 30.01.2019](#) **la Cassazione torna nel solco della linea interpretativa** secondo cui tali valori possono avere effetto **autolimitante** per il comune.

Nel caso esaminato il **Comune** aveva infatti deliberato dei **valori** per le annualità 2006 e 2007 (quindi annualità per le quali era pienamente vigente la **lett. g)** dell'**articolo 59 D.Lgs. 446/1997**, per cui non si ponevano dubbi sulla rilevanza di tale previsione) e successivamente aveva emesso **accertamenti a carico di un contribuente** contestando valori superiori a quelli deliberati, affermando che **dalla valorizzazione per zone omogenee risultavano escluse *“tutte le situazioni in cui la particolarità dell'intervento edilizio evidenziava una potenzialità edificatoria superiore”***.

La giurisprudenza di merito aveva dato ragione al **contribuente**, il quale si era **adeguato ai valori deliberati dal Comune**; gli atti emessi dall'ente impositore erano pertanto stati **annullati dalle Commissioni tributarie**.

Sul punto la Cassazione si esprime **respingendo il ricorso per Cassazione proposto dall'ente impositore**, confermando **l'impossibilità per l'ente stesso di superare i valori deliberati** quando i contribuenti ad essi si siano allineati: i giudici di legittimità affermano che il **regolamento comunale** ha lo scopo di rendere **trasparente l'attività amministrativa** di verifica e il **contribuente è titolare di una posizione giuridica direttamente tutelabile, costituita dalla autolimitata potestà accertatrice derivante dal regolamento con il quale sono state approvate le delibere**.

Seminario di specializzazione

IL PROCESSO TRIBUTARIO TELEMATICO: REGOLE GENERALI E ASPETTI PRATICI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)