

IMU E TRIBUTI LOCALI

Intervenuta edificabilità: omessa comunicazione senza conseguenze per il Comune

di Fabio Garrini

Non capita di rado che i contribuenti si vedano recapitare dal Comune avvisi di **accertamento Imu e Tasi** riguardanti omessi versamenti relativi a **terreni edificabili**; terreni che i contribuenti ipotizzavano non avere potenzialità edificatorie.

Il problema si pone relativamente a tale fattispecie in quanto la nozione di **edificabilità** è legata allo **strumento urbanistico**, che viene spesso modificato dall'Ente locale.

Per evitare tale problema è previsto l'obbligo a carico del Comune di **notificare al proprietario del fondo l'intervenuta edificabilità**; la norma, però, non lega tale adempimento ad alcuna **sanzione** nel caso di omissione.

Mentre il ministero propende per una soluzione **“pro contribuente”** immunizzandolo da sanzioni in caso di contestazione da parte del Comune, per la **Cassazione** tale mancanza non provoca alcuna conseguenza tributaria, stabilendo peraltro **l'applicazione delle sanzioni** in sede di recupero dell'imposta dovuta, quando il contribuente, trascurando la natura edificabile del terreno, non abbia versato l'Imu e la Tasi dovute.

La comunicazione di intervenuta edificabilità

Lo **strumento urbanistico** deve essere l'elemento guida per stabilire se un'area si trova ad avere **caratteristiche edificatorie**; pertanto **è necessario tenere opportunamente monitorate tutte le variazioni** che lo interessano.

In base all'[articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006](#), 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**, indipendentemente dal successivo iter, che interessa gli organi sovraordinati, ciascuno per le autorizzazioni di propria competenza: sin dall'adozione **l'imposta comunale** deve essere **pagata sul valore venale** quale area edificabile e non sul **valore dominicale** quale terreno agricolo.

Con l'[articolo 31, comma 20, L. 289/2002](#) è stato introdotto un **adempimento a carico dei Comuni**, consistente nell'**obbligo di notifica** in relazione ai **terreni che siano divenuti edificabili** a seguito di modifiche apportate allo **strumento urbanistico**: **“I comuni, quando attribuiscono ad**

un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno **comunicazione al proprietario** a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente".

L'obiettivo del Legislatore è certamente lodevole ed è da ritenersi diretto ad **evitare i disagi** cui sono incorsi quei contribuenti che si sono visti notificare **avvisi di accertamento** per un'area **edificabile** che non ritenevano essere tale.

Sull'efficacia di tale notifica – o, per meglio dire, dell'omessa notifica – si è espresso il ministero tramite la [circolare 3/DF/2012](#): **l'omissione del Comune non muta la natura dell'area, ma esclude la sanzionabilità** in capo al contribuente.

In tale documento, in particolare, si afferma che, in caso di **mancata comunicazione** dell'intervenuta edificabilità dell'area, trova applicazione l'[articolo 10, comma 2, L. 212/2000](#), il quale, a **tutela dell'affidamento e della buona fede del contribuente**, prevede che *"non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente, qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria, ancorché successivamente modificate dall'amministrazione medesima, o qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione stessa"*.

Questo sta a significare che **se un contribuente non riceve la comunicazione** della intervenuta modifica della qualificazione edificatoria dell'area da parte del Comune, comunque detta area si considererà edificabile anche ai fini fiscali, quindi occorrerà pagare il **tributo sulla base del valore venale**.

Qualora egli continuasse a pagare sulla base del valore dominicale quale terreno agricolo, rischierà di ricevere un **avviso di accertamento**, ma detta (legittima) contestazione non potrà recare alcuna pretesa sanzionatoria.

La giurisprudenza si è però dimostrata di tutt'altro avviso.

Sul punto va ricordato quanto previsto dalla Corte di Cassazione con la criticabile [sentenza n. 15558 del 02.07.2009](#): i giudici della Suprema Corte (con un passaggio veramente sintetico e senza proporre argomentazioni convincenti) osservano che:

- **non vi è una sanzione specifica** stabilita nel caso di omessa comunicazione da parte del Comune
- **non viene pregiudicata la possibilità per il contribuente di difendersi.**

Quindi, di fatto, **la mancata notifica non produrrebbe alcun effetto**.

Tale posizione è stata peraltro più di recente confermata nella [sentenza n. 26169 del 16.10.2019](#); la Suprema Corte, infatti, discostandosi dalla posizione ministeriale, conferma il precedente giurisprudenziale, tornando a stabilire che **la mancata notifica non permette al contribuente di invocare la disapplicazione delle sanzioni**.

Peraltro i giudici **dimostrano di conoscere, rigettandolo, il pensiero ministeriale** espresso nella richiamata [circolare 3/DF/2012](#), osservando comunque che *“la circolare dell’Agenzia delle Entrate interpretativa di una norma tributaria, anche ove contenga una direttiva agli uffici gerarchicamente subordinati, esprime esclusivamente un parere, non vincolante per il contribuente (oltre che per gli uffici), per il giudice e per la stessa autorità che l’ha emanata, in quanto priva di efficacia normativa (ex plurimus: Cass. 6699/2014).”*

Pertanto, secondo la Cassazione, **a nulla rileva il fatto che la comunicazione non sia stata inviata** da parte del Comune; quest’ultimo, quando verificherà la posizione del contribuente, avrà **diritto a recuperare l’imposta non versata, con applicazione di sanzioni ed interessi.**

Seminario di specializzazione

IMPRESA SOCIALE: STATUTO E NORME OBBLIGATORIE, FISCALITÀ, RAPPORTI SOCIALI E VIGILANZA

[**Scopri le sedi in programmazione >**](#)