

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.**

Pertanto 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 plurimis: **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 >