

IMU E TRIBUTI LOCALI

Giacimenti non edificabili, esclusi dal prelievo Imu

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

TEMI EMERGENTI DI FISCALITÀ INTERNAZIONALE A INIZIO 2021

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Capita talvolta di constatare che taluni Comuni emettono **avvisi di accertamento** per contestare la qualificazione ai fini **Imu** (e quindi il prelievo) di determinati terreni, in quanto potenzialmente destinati all'attività estrattiva; in particolare, per i terreni coltivati sotto i quali sono presenti **giacimenti**, potrebbe accadere che il Comune possa pretendere l'imposta quale **terreno edificabile**.

Sul punto si deve osservare che, mentre tale **contestazione è legittima** (in quanto in linea con il pensiero della Cassazione) per i terreni **destinati a cava**, al contrario, tale operazione **non ha alcun fondamento quando il terreno è sovrastante un giacimento, ma è preclusa ogni possibilità di edificazione**.

La situazione è di interesse diffuso in quanto **molti territori italiani** sono caratterizzati da un **sottosuolo** che presenta disponibilità di **inerti pregiati** (ghiaia, sabbia, argilla, marmi, graniti, ecc.) per cui vi è il rischio che i possessori di terreni agricoli possano subire una contestazione per certi versi paradossale.

Esaminiamo i contorni della questione.

Le cave e l'Imu

La questione riguardante il prelievo Imu (e in passato Ici, visto che il presupposto era il medesimo) sulle cave è stata per lungo tempo dibattuta.

Una volta che la **cava risulta essere operativa**, il prelievo Imu opera con riferimento al *genus* dei **fabbricati**; infatti, normalmente le cave sono censite al catasto dei fabbricati in **categoria D** (si veda sul punto la **nota DRE Emilia Romagna 3849/2009** e la **nota Agenzia delle Entrate n.**

128253 del 09.10.2014).

A tal fine, gli edifici funzionali all'estrazione e le aree pertinenziali a questi, sottratte all'attività agricola (comprese le cave in esercizio), devono essere oggetto di **prelievo** sulla base della **rendita che sia attribuita a tali fabbricati**.

Le aree che sono **designate come cava**, ma per le quali l'attività estrattiva ancora non è iniziata, sono soggette a prelievo?

Storicamente si era affermata la tassazione di tali suoli quali **terreni agricoli**, ovvero addirittura l'esonero dal tributo locale in quanto i terreni imponibili sarebbero esclusivamente quelli destinati all'**impiego agricolo** (ossia quelli destinati alle attività di cui all'[articolo 2135 cod. civ.](#)).

La questione è stata oggetto di soluzione ad opera della **Cassazione** (constano sul punto due sentenze, la n. [14409 del 09.06.2017](#) e la [n. 3267 del 05.02.2019](#)) la quale li ha ricondotti ai **terreni edificabili** e, in quanto tali, soggetti al prelievo sulla base del **valore venale in comune commercio** (quella delle aree fabbricabili è infatti l'unica fattispecie che poggia la tassazione sul valore di mercato e non sul quello catastale).

I giacimenti non edificabili

Il tema si pone per i **terreni** ubicati in zone dove nel sottosuolo sono presenti **giacimenti**, ovvero in quelle zone, frequentemente molto ampie, ma per le quali l'utilizzo è **fortemente limitato**, se non nullo, e per le quali spessissimo è preclusa la costruzione di edificati finalizzati all'estrazione degli inerti.

Per dette aree, taluni Comuni pretendono il pagamento dell'Imu quali **aree fabbricabili**, assimilandole alle aree destinate a cave, ipotizzando che tali suoli possiedano un valore superiore a quello dell'ordinario terreno agricolo e questo possa giustificare l'assimilazione.

Questa **impostazione è da rigettare**. La disciplina Imu (e un tempo quella Ici) contempla la tassazione del valore dell'immobile esclusivamente quando questo sia un'**area edificabile**.

L'area è edificabile quando può essere utilizzata ai fini edificatori, **a nulla rilevando la possibilità di escavare i suoli**.

Anche la Cassazione si dimostra di questo avviso; nelle due sentenze richiamate ha **rigettato** la tesi in forza della quale l'**Imu, sulle aree qualificate come "fabbricabili", era stata ritenuta dovuta solo per il fatto che su di esse potevano essere costruiti fabbricati** finalizzati all'attività estrattiva, e non per il fatto in sé che l'attività estrattiva fosse possibile.

Si veda, ad esempio questo estratto della [sentenza n. 3267 del 05.02.2019](#): “*l'area di cui si tratta, seppure è adibita ad attività estrattiva secondo lo strumento urbanistico, il che induce ad escludere la sua natura agricola ai fini della determinazione della base imponibile, è altresì suscettibile di edificazione, ancorché limitata alla realizzazione di fabbricati strumentali, così come indicato dalla ricorrente nel ricorso. Ciò fa sì che il terreno debba essere qualificato come edificabile ai fini dell'Ici e che la base imponibile debba essere determinata sulla base del valore venale*”.

Questo significa che i **terreni con sottostanti giacimenti**, se non permettono la costruzione di strutture (e questa è la situazione che normalmente si verifica nella pratica) **non possono essere qualificate come edificabili**.

Pertanto, trattandosi di **terreni agricoli**, il prelievo deve essere effettuato sulla base del reddito dominicale, mentre il **valore** che esso può assumere è del tutto **irrilevante** ai fini Imu.