

IMU E TRIBUTI LOCALI

Non devono essere denunciate le variazioni di valore delle aree edificabili

di **Francesca Benini**



La Corte di Cassazione, con l'**ordinanza n. 11443/2023 del 02.05.2023**, ha affermato che, in relazione alle aree edificabili che sono state già oggetto di dichiarazione ai fini Ici/Imu, il **contribuente non è tenuto a dichiarare la successiva variazione del valore venale dell'immobile**, salvo il caso in cui la variazione dipenda da precisi elementi fattuali o da variazioni urbanistiche.

In particolare, la Corte di Cassazione si è espressa in merito a **cinque avvisi di accertamento** (relativi agli anni dal 2007 al 2011) con i quali il Comune aveva rettificato ai fini Ici il valore venale (e, quindi, la base imponibile) delle aree edificabili indicate in una precedente dichiarazione presentata dal contribuente.

Il Comune, con tali atti, aveva contestato al contribuente, non solo l'omesso pagamento dell'Ici, ma anche **l'omessa presentazione della relativa dichiarazione**, sostenendo che il soggetto passivo era tenuto a denunciare annualmente gli incrementi di valore venale dei terreni.

Sulla base di tale contestazione, il Comune aveva irrogato la sanzione per omessa presentazione della dichiarazione Ici, ossia la sanzione che va dal 100% al 200% dell'imposta dovuta.

La Corte di Cassazione, accogliendo i motivi di ricorso presentati dal contribuente, ha dichiarato l'illegittimità delle contestazioni avanzate dal Comune.

Nello specifico, i giudici, richiamando una precedente pronuncia della Corte di Cassazione (sentenza n. 20354/2019), hanno statuito che ***“non può trovare accoglimento il rilievo secondo cui, quando oggetto d'imposta è un'area edificabile, sussiste l'obbligo in capo al contribuente di***

verificare ogni anno le oscillazioni di valore del bene, in quanto troppo generico”.

Secondo i giudici di legittimità, infatti, [l'articolo 10, comma 4, D.Lgs. 504/1992](#) prevede l'ultrattività degli effetti dell'originaria dichiarazione Ici/Imu, fissando come unica eccezione il subentrare di “*modifiche di dati ed elementi dichiarati*”, i quali impongono al contribuente di **presentare una denuncia di dichiarazione**.

In base a tale statuizione, la Corte di Cassazione ha ritenuto che la **dichiarazione Ici/Imu** deve essere presentata solo ed esclusivamente in caso di **variazioni ancorate ad elementi fattuali o a determinate variazioni delle caratteristiche urbanistiche**.

In caso contrario, la variazione del valore di mercato delle aree edificabili **non deve essere oggetto di dichiarazione al Comune**, dal momento che lo stesso ha già a disposizione gli atti di vendita dei terreni edificabili, in ragione dei quali determinare la base imponibile delle aree edificabili ai fini dei tributi locali.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, la Corte di Cassazione ha statuito che, qualora il possessore abbia già provveduto a dichiarare precedentemente l'area edificabile, in caso di omesso versamento dell'Ici/Imu derivante dall'incremento del valore dell'area edificabile per mere variazioni di mercato, si configura una **violazione per omesso versamento del tributo locale** (sanzione pari al 30%) e non una violazione dell'obbligo dichiarativo (dal 100% al 200%).

In aggiunta, la Corte di Cassazione ha rilevato che, in tale ipotesi, il **termine di decadenza** quinquennale per la notifica degli atti di accertamento decorre dall'anno del versamento del tributo e non da quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata.

Da ultimo, la Corte di Cassazione, con l'ordinanza oggetto di esame, ha ricordato che le delibere con le quali i Comuni individuano i valori venali delle aree fabbricabili rappresentano delle **presunzioni** utilizzabili dal giudice che, tuttavia, non hanno valore imperativo ed ammettono la prova contraria.

Secondo la Corte di Cassazione, infatti, il giudice tributario, in presenza di **adeguata prova contraria**, può disattendere i valori stimati dal Comune e, su istanza di parte, **procedere ad un'autonoma stima**, utilizzando i parametri vincolanti previsti dall'[articolo 5, comma 5, D.Lgs. 502/1992](#) (ossia, parametri quali la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche).