



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

La base imponibile Imu delle aree edificabili

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Gestione degli errori e responsabilità del professionista

Scopri di più

L'**area edificabile**, come indicato dall'[articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006](#), è da considerare tale se il terreno è utilizzabile **a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune**, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi dello stesso.

Ne deriva che, ai fini fiscali, la qualificazione discende da **criteri meramente formali**, come l'inclusione del **terreno nel piano regolatore**.

Ai fini Imu, la **base imponibile** delle aree edificabili è costituita, ai sensi dell'[articolo 1, comma 746, L. 160/2019](#), dal **valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione**, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici.

Per la determinazione del valore delle aree edificabili occorre essenzialmente **fare riferimento al valore venale in comune commercio**, il quale deve essere individuato sulla base di una moltitudine di **parametri**, quali, ad esempio:

- la **zona territoriale di ubicazione**;
- l'**indice di edificabilità**;
- la **destinazione d'uso consentita**;
- gli **oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione**;
- i **prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche**.

In buona sostanza, come precisato nella [risoluzione n. 209/E/1997](#), il valore di mercato dell'area è via via decrescente, a seconda che si tratti di **area per la quale è stata rilasciata la concessione edilizia** o permesso di costruire, di area privata di concessione compresa in un piano particolareggiato, **di area compresa soltanto nello strumento urbanistico generale adottato dal comune**.

I singoli comuni, con proprio regolamento, possono determinare, periodicamente e per zone omogenee, i **valori venali in comune commercio delle aree edificabili**, al fine della limitazione



del potere di accertamento, qualora l'Imu sia versata sulla base di un valore **non inferiore a quello predeterminato**.

Infatti, alla luce delle numerose variabili, **sussiste una notevole difficoltà**, da parte del contribuente, nell'individuare un **valore dell'area edificabile che risulti congruo**.

In quest'ottica risulta, di conseguenza, consigliabile, da parte del **contribuente che intenda discostarsi dalle stime comunali**, dotarsi di una **perizia estimativa giurata o, almeno, asseverata**.

Infine, si evidenzia che, ai sensi dell'[articolo 2, comma 1, lett. a\), D.Lgs. 504/1992](#), è considerata parte del fabbricato, e quindi è esentata dal pagamento dell'Imu in via autonoma, la **pertinenza asservita al fabbricato stesso**, in virtù del fatto che essa risulta **essere parte integrante del fabbricato e**, quindi, la correlata redditività non sia espressa tramite una rendita propria, ma **grazie alla rendita dell'immobile**.