

**Tributi locali.** Basta che lo preveda il Prg - Non servono i documenti attuativi

# Per l'Imu l'area è edificabile anche se non si può costruire

**Luigi Lovecchio**

La qualifica di **area edificabile** ai fini dell'Imu prescinde dalle concrete possibilità di sfruttamento edificatorio del suolo e deriva esclusivamente dall'inclusione del bene nell'ambito dello strumento urbanistico generale.

La nozione di area edificabile nell'ordinamento tributario è sancita nell'articolo 36, comma 2, D.l.n. 223/2006. A mente di tale disposizione, sono edificabili tutte le aree così qualificate dallo strumento urbanistico generale, anche solo adottato dal comune, a prescindere dall'esistenza dello strumento attuativo. Ciò significa che ai fini fiscali la qualificazione in esame discende da criteri meramente formali (l'inclusione nel piano regolatore), più che sostanziali. Potrebbe quindi accadere, come nel caso proposto dal lettore, che sia considerata edificabile anche un'area sulla quale non è possibile al momento costruire assolutamente nulla.

Alla luce di questi principi di diritto, dunque, il terreno in possesso del lettore deve essere trattato come edificatorio per l'Imu. La circostanza che l'indice di edificabilità sia basso, inoltre, non comporta che una quota del bene possa essere trattata

come terreno agricolo, ma che il valore unitario dell'intera area edificabile sia determinato in ragione delle effettive condizioni urbanistiche.

In altri termini, posto che l'imponibile Imu è pari al valore di mercato al primo gennaio di ciascun anno, ne discende che tale valore dovrà essere influenzato

sia dall'effettivo indice di edificabilità sia dalle prospettive temporali di costruzione. È infatti evidente che se il tempo per la monetizzazione dell'investimento è piuttosto lungo il valore del bene non potrà essere elevato. Lo stesso dicasi se le possibilità di costruzione non consentono uno sfruttamento intensivo del bene.

Vale da ultimo segnalare che il comune ha solo il potere di indicare valori di orientamento per i contribuenti ma non di determinare la base imponibile dell'imposta. La determinazione dell'imponibile, infatti, è riservata al legislatore statale. Questo significa che se il contribuente ritiene eccessivo l'importo deliberato dal comune egli potrà discostarsene. In caso di successivo contenzioso con l'ente, si potranno far valere le ragioni di parte, meglio se supportate da una perizia di un esperto.

Si evidenzia peraltro che, in presenza di una dichiarazione infedele, il comune irroga la sanzione dal 50% al 100% dell'imposta dovuta. Il termine per la notifica degli avvisi di accertamento è il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata commessa la violazione.



## COMUNI

### I piani regolatori arbitri dell'imposta

Un nostro lettore, **Antonio**, ha ereditato un terreno divenuto edificabile ma senza che vi siano i piani attuativi. L'amministrazione comunale di Chioggia gli applica l'Imu sul 100% del terreno, come se fosse edificabile, mentre di fatto non lo è, e come se fosse tutto edificabile (invece è tale solo per il 25%). È corretto?

© RIPRODUZIONE RISERVATA

