

26-06-2014

Aree edificabili: rilevanza tributaria

Secondo la Cassazione, è determinante la qualificazione nel piano regolatore del Comune

Premessa – Per un area fabbricabile l'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale impone di tener conto, nella determinazione della base imponibile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, pertanto la presenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino in concreto l'edificabilità del suolo, pur non sottraendo l'area su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili, incide sulla valutazione del relativo valore venale e conseguentemente sulla base imponibile. Questo è quanto sostiene la Corte di Cassazione con la sentenza n. 5161 del 2014.

Sentenza - La sentenza in questione si inserisce in un già controverso contesto giurisprudenziale relativo alla questione della rilevanza tributaria delle aree fabbricabili. Si rammenta infatti che in tema di ICI (dunque anche di IMU) l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione a essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune (o strumento urbanistico equipollente), indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi.

Complessità - In questi termini, dunque, parrebbe corretta la decisione in questione. La mera lettura della decisione tuttavia appare inadeguata a cogliere la complessità della fattispecie controversa. Anche perché questa decisione sembrerebbe porsi in contrasto con altri precedenti decisioni della stessa Cassazione che, in ordine a fattispecie non dissimili, avevano ritenuto che non può essere tassato come area fabbricabile, un terreno che, sulla base del piano regolatore generale, è destinato a vincoli urbanistici (Cass. n. 4657 del 2010; n. 25672 del 2008.). Si tratta dunque di una questione complessa che, almeno attenendoci alla lettura della giurisprudenza di legittimità, non sembra essere stata colta in tutte le sue pur non trascurabili problematiche.

Strumento urbanistico - Se la nuova nozione di aree fabbricabili risolve il problema della determinazione della base imponibile di quei terreni per i quali lo strumento urbanistico generale, ancorché non approvato dalla Regione e non perfezionato da strumenti urbanistici attuativi, prevede una destinazione ordinaria (ad es. residenziale, terziario, commerciale, ecc.), il problema permane per quelle porzioni di territorio sottoposte a vincoli urbanistici ovvero destinate a funzioni particolari.

Giurisprudenza - Sul punto la giurisprudenza di legittimità non fornisce indicazioni univoche. Infatti, con la sentenza in commento i giudici di legittimità hanno ritenuto che la tassazione secondo il valore venale dell'area non può essere esclusa dalla ricorrenza di vincoli o destinazioni urbanistiche che condizionino, in concreto, l'edificabilità del suolo: tali limiti, incidendo sulle facoltà dominicali connesse alla possibilità di trasformazione urbanistico edilizia del suolo medesimo, ne presuppongono la vocazione edificatoria. In altre circostanze, tuttavia, gli stessi giudici della Sezione V tributaria avevano spiegato che la presenza vincoli (ad es. il verde pubblico attrezzato) sottrae le aree in questione al regime fiscale proprio dei suoli edificabili (Cass., Ord. 31 gennaio 2013, n. 2335).