

Formazione IFEL
per i Comuni



IFEL
Fondazione ANCI

**DALL'ACCERTAMENTO
AL CONTENZIOSO SULLA
TASSAZIONE DELLE
AREE FABBRICABILI IN
MATERIA DI IMU-TASI**

**Istruttoria e controlli in
materia di aree fabbricabili**

a cura di Roberto Lenzu

7 maggio 2019



Formazione IFEL *per i Comuni*



Istruttoria e controlli in materia di aree fabbricabili

individuazione delle posizioni ed impostazione dei controlli

Fonti principali delle informazioni

- denunce fiscali (ufficio tributi / anagrafe trib.)
- prg e piani particolareggiati (ufficio urbanistica)
 - pratiche edilizie (ufficio edilizia privata)
- atti di trasferimento/costituzione diritti reali (sister)
 - atti catastali (sister)
 - atti societari (CCIAA)
 - procedure esecutive e concorsuali
- annunci pubblicitari (agenzie immob. e siti web)

**criteri di selezione
delle posizioni da controllare
Previsione regolamento entrate**

art.52 e (abrogato 59, co. 1, lett.l) D.Lgs.446/97

**Adozione di atto di indirizzo
all'inizio dell'anno
per la determinazione:**

sulla base dell'esperienza maturata dall'ufficio

- criteri di selezione delle posizioni
- numero di posizioni minime da controllare

Formazione IFEL *per i Comuni*



**la disciplina normativa
in materia di
aree fabbricabili
ai fini IMU e TASI**

Rinvio alla disciplina ICI

Artt. 2 e 5 D.Lgs. n.504/92

IMU

Art. 13 D.L. n. 201/2011, conv. L. n.214/2011

Co.2. restano ferme le definizioni di cui all'art.2, D.Lgs. 1992 n.504

Co.3. La base imponibile dell'IMU è costituita dal valore

dell'immobile determinato ai sensi dell'art.5 D.Lgs. 1992 n.504

TASI

Art. 1 legge n. 147/2013

Co.669. fabbricati e di aree edificabili, ..., come definiti ai sensi dell'IMU di cui all'art.13, co.2, DL 2011 n.201

Co.675. La base imponibile è quella prevista per l'applicazione dell'IMU di cui all' Art. 13 D.L. n. 201/2011

Formazione IFEL *per i Comuni*



Definizioni di area fabbricabile

Profili fiscali e urbanistici e l'edificabilità legale

Edificabilità legale

D.Lgs. 30/12/1992 n. 504

Art. 2 - Definizione di fabbricati e aree

comma 1

Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1:

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. ...

D.L. 30/09/2005, n. 203 conv. L. 11/3/2006, n. 81

Art. 11-quaterdecies

Ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'articolo 2, comma 1, lettera *b*), dello stesso decreto si interpreta nel senso che **un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale**, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

DL 4/7/2006, n. 223 conv. L 4/8/2006 n.248

Art. 36 Recupero di base imponibile

Comma 2

Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 e del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, un'area e' da **considerare fabbricabile** se utilizzabile a scopo edificatorio **in base allo strumento urbanistico generale adottato** dal comune, **indipendentemente dall'approvazione della regione** e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo

Cass. civ., S.U. 30/11/2006, n. 25505

a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 36, comma secondo, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, ... l'edificabilità di un'area, ... dev'essere desunta dalla qualificazione ad esso attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi. **L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è infatti sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile**, senza che assumano alcun rilievo eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilità, quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico, in quanto **la valutazione del bene dev'essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento**, che costituisce il fatto imponibile, avente carattere istantaneo. L'impossibilità di distinguere, ai fini dell'inibizione del potere di accertamento, tra zone già urbanizzate e zone in cui l'edificabilità è condizionata all'adozione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione non impedisce peraltro di tener conto, nella determinazione del valore venale dell'immobile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione.

Corte Cost . Ord. 27/2/2008 n. 41

che, infatti, la **potenzialità edificatoria dell'area, anche se prevista da strumenti urbanistici solo *in itinere* o ancora inattuati, costituisce notoriamente un elemento oggettivo idoneo ad influenzare il valore del terreno e, pertanto, rappresenta un indice di capacità contributiva adeguato, ai sensi dell'art. 53 Cost.**, in quanto espressivo di una specifica posizione di vantaggio economicamente rilevante; e ciò indipendentemente dalla eventualità che, nei contratti di compravendita, il compratore, in considerazione dei motivi dell'acquisto, si cauteli condizionando il negozio alla concreta edificabilità del suolo, trattandosi di una ipotetica circostanza di mero fatto, come tale irrilevante nel giudizio di legittimità costituzionale (*ex plurimis*, sentenza n.155 del 2005; ordinanze n. 173 del 2003; n.481 e n. 311 del 2002)

Profili fiscali ed espropriativi e l'edificabilità di fatto

Edificabilità di fatto

D.Lgs. 30/12/1992 n. 504

Art. 2 - Definizione di fabbricati e aree

comma 1

Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1:

b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. ...

Edificabilità di fatto

Corte Cass. sez. V, Sent. 17.01.2014, n. 852

Edificabilità di fatto e di diritto : l'area edificabile costituisce un genere articolato nelle **due specie** dell'area **edificabile di diritto**, così qualificata in un **piano urbanistico**, e dell'area **edificabile di fatto**, vale a dire del terreno che, **pur non essendo urbanisticamente qualificato**, può nondimeno avere una **vocazione edificatoria** di fatto in quanto sia potenzialmente edificatorio anche **al di fuori di una previsione programmatica**.

Una siffatta edificabilità non programmata, o fattuale deriva dall'esistenza di taluni fattori, come la **vicinanza al centro abitato**, lo **sviluppo edilizio** raggiunto dalle zone adiacenti, la presenza di **opere di urbanizzazione** primaria e di qualsiasi altro elemento come, ad esempio, la circostanza che il terreno, prima **dell'atto di compravendita**, aveva già **ottenuto la concessione** edilizia per il recupero di fabbricati civili con opera di demolizione nuova costruzione, la **concessione edilizia** rilasciata per la realizzazione di otto unità immobiliari di pareggio con relativi servizi.

Edificabilità di fatto anzi no di diritto

Cass. civ. Sez. V Sent., 14/11/2012, n. 19851

Cass. civ. Sez. V, 19/04/2006, n. 9131

Ne deriva che, **essendo l'edificabilità di fatto una specie di edificabilità rilevante giuridicamente** - perché presa in considerazione dalla legge sia ai fini dell'ICI (art. 2, comma primo, lettera b, primo periodo, seconda ipotesi, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504) che della determinazione dell'indennità di espropriazione (art. 5-bis, comma terzo, del d.l. 11 luglio 1992, n. 333, convertito nella legge 8 agosto 1992, n. 359, e art. 37, comma quinto, del d.P.R. 8 giugno 2001, n. 327) -, **è anch'essa un'edificabilità "di diritto"**, differenziandosene per il fatto di non essere (ancora) oggetto di pianificazione urbanistica, con l'ulteriore conseguenza che, poiché l'edificabilità di fatto è una situazione giuridica oggettiva, nella quale può venirsi trovare un bene immobile e che influisce sul suo valore

Aree fabbricabili e Terreni agricoli

D.Lgs. 30/12/1992, n. 504
Art. 2 - Definizione di fabbricati e aree

1. Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1:

- b) Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;**
- c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.

Art. 9 - Terreni condotti direttamente

1. I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni:

D.Lgs. 15/12/1997, n. 446

Art. 58. - Modifiche alla disciplina dell'ICI

2. Agli effetti dell'applicazione dell'articolo 9 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, relativo alle modalità di applicazione dell'imposta ai terreni agricoli, si considerano coltivatori diretti od imprenditori agricoli a titolo principale le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, **e soggette al corrispondente obbligo** dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.

Legge 9/1/1963, n. 9

Art. 2

E' **condizione** per il diritto all'assicurazione di invalidità e vecchiaia per i coltivatori diretti, mezzadri e coloni e per quello alla assicurazione di malattia per i coltivatori diretti che **l'effettiva prestazione di lavoro del nucleo familiare non sia inferiore ad un terzo di quella occorrente per le normali necessità** delle coltivazioni del fondo e per l'allevamento ed il governo del bestiame.

Con decorrenza dall'entrata in vigore della presente legge, il **requisito della abitualità** nella diretta e manuale coltivazione dei fondi o nell'allevamento e nel governo del bestiame, previsto dagli [articoli 1 e 2 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047](#), e dall'[art. 1 della legge 22 novembre 1954, numero 1136](#), si ritiene sussistente quando **i soggetti indicati nelle suddette norme si dedicano in modo esclusivo o almeno prevalente a tali attività.**

Per **attività prevalente**, ai sensi di cui al precedente comma, deve intendersi quella che impegni il coltivatore diretto ed il mezzadro o colono per il **maggior periodo di tempo nell'anno** e che costituisca per essi la **maggior fonte di reddito.**

Art. 3

Sono **esclusi** dall'assicurazione i coltivatori diretti, i mezzadri ed i coloni che coltivano **fondi** per i quali il **lavoro** occorrente **sia inferiore a 104 giornate annue**, fermo restando per i mezzadri e i coloni il disposto dell'[art. 20 della legge 26 ottobre 1957, n. 1047](#).

Sono **esclusi** altresì dall'assicurazione coloro che siano **parenti ad affini oltre il quarto grado** del titolare dell'impresa coltivatrice diretta ovvero del capo della famiglia mezzadrile o colonica, purché non trattisi di esposti regolarmente affidati.

Art. 4

Sono esclusi dall'assicurazione di malattia di cui alla [legge 22 novembre 1954, n. 1136](#), i coltivatori diretti di fondi la cui lavorazione richieda una prestazione **effettiva** di mano d'opera inferiore alle 104 giornate annue.

Disconoscimento in caso di agricoltori pensionati

Corte cost., Ord., 07/11/2003, n. 336

Corte cost., Ord., 02/03/2005, n. 87

non appare manifestamente irragionevole che dal beneficio siano esclusi coloro che - per il limitato numero di giornate lavorative che la coltivazione dei fondi di loro proprietà richiede ovvero per il fatto di godere di trattamenti pensionistici - all'evidenza non traggono dal lavoro agricolo la loro esclusiva fonte di reddito

Cass. 31/05/2017, n. 13745

Conforme

Terreno agricolo e non fabbricabile se reddito esclusivamente da attività agricola

Cass. 31/05/2017, n. 13745

Cass. civ., sez. V 21-05-2010, n. 12565

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), il trattamento agevolato previsto dall'art. 9 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale, spetta solo a quanti traggono dal lavoro agricolo la loro esclusiva fonte di reddito e non va, quindi, riconosciuto, a chi sia titolare di pensione, avendo ottenuto la cancellazione dall'elenco dei coltivatori diretti.

SI terreno agricolo e non fabbricabile Condotta da società agricola

Cass. 10/01/2017, n. 375

Ricorso avverso sent CTR che ha ritenuto di escludere in radice in capo ad imprenditore agricolo organizzato in forma societaria il beneficio di cui al *D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, co. 1, lett. b)*, in relazione all'art. 9, co.1 dello stesso decreto, privilegiando il dato letterale di cui al *D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 58, co.2,*

Il ricorso va accolto per manifesta fondatezza, con conseguente rinvio per nuovo esame alla CTR dell'Umbria ..., che valuterà se agli atti la contribuente abbia fornito prova idonea quanto alla sussistenza del requisito soggettivo per fruire dell'agevolazione, non essendo a ciò di per sè ostativo lo svolgimento dell'attività agricola da parte di imprenditore agricolo professionale nella forma di società di persone - purchè sussistano i requisiti di cui al *D.Lgs. n. 99 del 2004, art. 1*

Anzi NO terreno agricolo e non fabbricabile Condotta da società agricola

Cass. 27/09/2017, n. 22484

L'assunto non può essere condiviso. Il [D.Lgs. n. 99 del 2004](#), art. 2 ha parificato il trattamento fiscale tra persona fisica con qualifica di coltivatore diretto e società con qualifica di imprenditore agricolo professionale, **solo con riferimento alle imposte indirette e alla materia creditizia.**

Ne consegue che tale parificazione non può riguardare l'ICI, non potendo essere concessa al di fuori dei casi espressamente previsti dalla norma, e ciò perchè la previsione del beneficio oggetto della lite costituisce una eccezione al regime fiscale ordinario.

Ed invero, codesta Suprema Corte ha, in plurimi arresti (Cass. n. 14145 del 2009, n. 5931 del 2010, n. 9770 del 2010, n. 14734 del 2014), affermato che: "In tema di ICI, le agevolazioni previste dal [D.Lgs. 1992, n. 504](#), art. 9 per gli imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, si applicano unicamente agli imprenditori agricoli individuali e non anche alle società di capitali che svolgono attività agricola,

Terreno agricolo non edificabile

Anche se posseduto da agricoltore in percentuale

Cass. 03/07/2018, n. 17337

In tema di ICI, le agevolazioni fiscali di cui agli artt. 2, comma 1, lett. b) e 9, comma 1, del d.lgs n. 504 del 1992 di cui benefici, quale coltivatore diretto, il comproprietario di un terreno avente qualità agricola, si applicano anche in favore degli altri comproprietari che non esercitano sul fondo attività agricola anche nell'ipotesi di accordo, raggiunto con il consenso unanime dei comunisti, per uno sfruttamento turnario ovvero esclusivo a tempo determinato del bene, posto che esso comporta per l'assegnatario il rispetto della destinazione agricola dell'area, incompatibile con lo sfruttamento edilizio della stessa

Area fabbricabile e Pertinenze di fabbricati

D.Lgs. 30/12/1992, n. 504
Art. 2 - Definizione di fabbricati e aree

1. Ai fini dell'imposta di cui all'articolo 1:

a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano,
considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;

Doppio requisito: oggettivo e soggettivo

Articolo 817 Codice civile

Pertinenze.

[I]. Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa

[II]. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima

Cassazione civile, sez. I 16/05/2018 n. 11970

Ai fini della sussistenza del vincolo pertinenziale tra il bene principale e quello accessorio è necessaria la presenza del requisito soggettivo dell'appartenenza di entrambi al medesimo soggetto, nonché del requisito oggettivo della contiguità, anche solo di servizio, tra i due beni, ai fini del quale il bene accessorio deve arrecare un'utilità a quello principale, e non al proprietario di esso

Obbligo di dichiarazione della pertinenza

Cass, sez. trib. 11/09/2009 n. 19638

...l'imponibilità ICI dell'area fabbricabile è la regola, rispetto alla quale si pone come speciale, ..., derogatoria, la regola della non imponibilità ICI dell'area pertinenziale, anche se, ... essa sia edificabile.

il contribuente ha omesso, nella sua dichiarazione ICI, di indicare che il terreno era stato destinato a pertinenza del villino

cosicchè, se lo stesso contribuente non ha affermato la sua pertinenzialità in via di specialità, vuoi dire che egli ha voluto lasciarlo nella sua condizione di area fabbricabile, corrispondentemente alla regola generale. ...

Ai fini dell'imposta di cui all'art. 1 dell'ICI: a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quell'area che, per espressa dichiarazione del soggetto passivo dell'imposta esposta nella denuncia iniziale, o nella denuncia annuale di variazione, e a prescindere dalla previsione della sua edificabilità contenuta negli strumenti urbanistici comunali, ne costituisce pertinenza..."

Prova della pertinenzialità carico del contribuente

Cass., sez. trib., 30/05/2018, n. 13606

In tema di ICI, ai fini dell'operatività dell'art. 2 del d.lgs. n. 504 del 1992, che esclude l'autonomo assoggettamento all'imposta delle pertinenze, il contribuente è tenuto a dimostrare la sussistenza dei presupposti, oggettivo e soggettivo, di cui all'art. 817 c.c., trattandosi di deroga alla regola generale di imposizione.

Area fabbricabile e F2 - Unità collabenti ovvero fabbricati fattiscenti

Unità collabenti F2 non sono aree fabbricabili

Cass 11/10/2017 n. 23801

«in tema di imposta comunale sugli immobili, il fabbricato accatastato come unità collabente (categoria F/2), oltre a non essere tassabile come fabbricato in quanto privo di rendita, non è tassabile neppure come area edificabile, sino a quando l'eventuale demolizione restituisca autonomia all'area fabbricabile, che da allora è tassabile come tale, fino al subentro della tassazione del fabbricato ricostruito»

Area fabbricabile e valore imponibile

D.Lgs. 30/12/1992, n. 504

Articolo 5 *Base imponibile*

5. Per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello **venale in comune commercio al 1° gennaio** dell'anno di imposizione, avendo riguardo alla zona territoriale di **ubicazione**, **all'indice** di edificabilità, alla **destinazione** d'uso consentita, agli **oneri** per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai **prezzi medi** rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Base imponibile = prezzo di acquisto

Cass. civ. Sez. V Ord., 07/06/2017, n. 14118

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini della determinazione del valore imponibile è necessario che la misura del **valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti e tassativi di cui all'art. 5, comma 5**, del d.lgs. n. 504 del 1992 **solo laddove si debba pervenire al calcolo del valore venale in comune commercio in mancanza di un valore direttamente riferibile al terreno oggetto di stima**, mentre, ove il valore del terreno, e quindi il suo prezzo, sia già assegnato, perché posto in vendita, il valore fissato, considerato congruo o rettificato con avviso di accertamento divenuto definitivo, ne rappresenta il valore venale in comune commercio, cosicché la valutazione del giudice di merito che - investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile - assuma come parametro oggettivo il prezzo d'acquisto e motivi congruamente le ragioni per cui deve considerarsi corretto, è incensurabile in sede di legittimità.

Base imponibile = valore parametri art.5, co.5

Cass. civ. Sez. V Ord., 30/05/2017, n. 13567

Cass., sez. trib., 24/05/2017, n. 13064

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini della determinazione del valore imponibile è indispensabile che la misura del **valore venale in comune commercio** sia **ricavata in base ai parametri vincolanti** previsti dall'art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504 del 1992, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di **ubicazione, all'indice** di edificabilità, alla **destinazione** d'uso consentita, agli **oneri** per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai **prezzi medi rilevati sul mercato della vendita** di aree aventi analoghe caratteristiche; pertanto, poiché tali **criteri normativamente determinati devono considerarsi tassativi**, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri, con una valutazione incensurabile in sede di legittimità, qualora congruamente motivata.

Base imponibile e prezzo aggiudicazione asta

Cass, sez. trib., 17/05/2017, n. 12273

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), ai fini della determinazione del valore imponibile, la misura del valore venale in comune commercio deve essere tassativamente ricavata dai parametri vincolanti previsti dall'art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504 del 1992, che, per le aree fabbricabili, hanno riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche. **Ne consegue che, nel caso di area acquistata a seguito di procedura di asta, non assume alcun rilievo il prezzo di aggiudicazione**, perché esso non rientra tra i parametri suddetti, né costituisce elemento significativo, potendo essere determinato da ribassi correlati alla necessità di vendere.

Cass, sez. trib., 24/09/2003, n. 14148

Nel caso di beni immobili appresi alla massa fallimentare, legittimamente il curatore del fallimento presenta la dichiarazione e calcola l'imposta comunale sugli immobili (i.c.i.) in base al prezzo di vendita non potendo ritenersi esclusivi o esaustivi i criteri indicati nell'art. 5 d.lg. n. 504 del 1992.

Fabbricati in ristrutturazione e area fabbricabile

D.Lgs. 30/12/1992, n. 504

Articolo 5 *Base imponibile.*

6. In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato.

Formazione IFEL *per i Comuni*



**Attività di stima
dei valori
ed impostazione
dell'accertamento**

Il problema della pretesa fiscale in materia di aree fabbricabili e impostazione dell'accertamento

Con riguardo alle aree fabbricabili l'ente impositore deve fondare la sua pretesa fiscale nei confronti del contribuente sulla base di un valore dallo stesso stimato secondo legge

A differenza che le altre tipologie di immobili oggetto d'imposta fondate sul valore predefinito su base catastale

Si pone il problema della stima di valore

Richieste competenze economiche nella scienza dell'estimo

Dunque

L'atto di accertamento deve essere integrato e supportato da una stima dell'area fabbricabile

Scienza dell'estimo e stima del valore delle aree fabbricabili

Scienza dell'estimo

Come scienza di previsione

Secondo C. Forte e B. de Rossi

(Principi di economia ed Estimo) l'estimo è

- la parte della scienza economica
- definibile come insieme dei principi logici e metodologici
- che regolano e quindi consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima fondato sulla previsione del valore dei beni economici
- espresso in moneta

(tratto da <http://www.iuav.it>)

Tecnici, economisti, aziendalisti

La scienza dell'estimo normalmente rientra nelle conoscenze professionali di alcune categorie di professionisti

Valore e prezzo in economia

L'estimo è scienza di stima ruota attorno ai concetti di valore, costi e prezzi

valore come grandezza prevista

Quantità di denaro, alla quale si prevede di scambiare un bene

Più probabile valore venale in comune commercio di un bene è la quantità di denaro alla quale è più probabile che possano incontrarsi domanda e offerta

prezzo come grandezza realizzata

quantità di denaro realizzata in cambio di un bene in un preciso momento

Alcuni principali criteri di stima

valore di mercato

Stima diretta del bene fondata sulla rilevazione dei prezzi puntuali delle compravendite delle aree fabbricabili in un determinato mercato

Ammontare a cui una proprietà può essere ceduta alla data di valutazione, tra parti prive di legami, entrambi interessate alla compravendita a condizioni concorrenziali dopo un'adeguata commercializzazione in cui abbiano agito

entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni

(Standard di Valutazione RICS, Edizione italiana 2009)

valore di trasformazione

Stima indiretta del bene fondata sulla differenza tra valore del bene finito e costi della produzione

valore di costo

Il **criterio di stima** consisterà nella **somma dei valori di mercato dei singoli fattori** che concorrono alla produzione di un bene

Schema della Scheda di stima

Da allegare all'atto di accertamento di valore

Premessa

Breve descrizione dell'attività, delle finalità e richiami normativi

Oggetto di Stima

Descrizione puntuale del bene

Criteri di stima

Descrizione dei criteri d'estimo di valutazione utilizzati

Dati

Riporto dei dati presi a riferimento e relative fonti

Stima dell'area

Valutazione e calcoli puntuali

Determinazione dei valori e Delibera comunale

Sistema possibile in materia di ICI

D.Lgs. 15/12/1997, n. 446

Art. 59. - Potestà regolamentare in materia di ICI

1. Con regolamento adottato a norma dell'[art.52](#), i comuni possono:

...

g) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l'insorgenza di contenzioso;

Sistema non previsto in materia di IMU – TASI

D.Lgs. 14/03/2011, n. 23

Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale.

Art. 14, comma 6

È confermata la potestà regolamentare in materia di entrate degli enti locali di cui all'art.52 D.Lgs. N.446 del 1997 anche per i nuovi tributi previsti dal presente provvedimento

DL 2012 n.16 conv. Legge 2012 n.44

Art. 4 Fiscalità locale

In vigore dal 29/1/2016

1. ...all'art.14, co. 6 del D.Lgs. 23 del 2011, le parole: «agli articoli 52 e 59» sono sostituite dalle seguenti: «all'articolo
52».

Determinazione dei valori e Indennità di espropriazione

Fino al 30/6/2003

D.Lgs. 30/12/1992, n. 504

Articolo 16 Indennità di espropriazione

Articolo abrogato dall'art.58, co.1, n.134, DPR 2001 n.327 da 30/6/ 03

1. In caso di espropriazione di area fabbricabile l'indennità è ridotta ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'applicazione dell'imposta qualora il valore dichiarato risulti inferiore all'indennità di espropriazione determinata secondo i criteri stabiliti dalle disposizioni vigenti.
2. In caso di espropriazione per pubblica utilità, oltre all'indennità, è dovuta una eventuale maggiorazione pari alla differenza tra l'importo dell'imposta pagata dall'espropriato o dal suo dante causa per il medesimo bene negli ultimi cinque anni e quello risultante dal computo dell'imposta effettuato sulla base della indennità. La maggiorazione, unitamente agli interessi legali sulla stessa calcolati, è a carico dell'espropriante.

Il sistema Corte Cost, 25/7/2000, n. 351
Corte Cost, 23/11/2000, n. 539
Corte Cost, 25/7/2002, n. 401

è diretto ad incentivare fedeli autodichiarazioni di valore delle aree fabbricabili ai fini ICI e, nello stesso tempo, ad avviare una armonizzazione tra identificazione ai fini tributari ed ai fini espropriativi delle aree fabbricabili, attesa la radice comune di definizione delle stesse aree ...

...Il meccanismo di aggancio (limitativo), tra indennità di esproprio e valore dichiarato in sede di ICI, risulta, pertanto, tutt'altro che manifestamente irragionevole o palesemente arbitrario, risolvendosi, attraverso un giusto equilibrio tra mezzo impiegato e scopo perseguito, in un rafforzamento indiretto dell'adempimento di obblighi tributari ed in **un incentivo alla lealtà, correttezza e chiarezza di rapporti tra cittadino e pubblica amministrazione, sia nell'adempimento del dovere di concorrere alle spese pubbliche (art. 53 della Costituzione), sia nel partecipare alla determinazione di valore, anche ai fini della indennità di espropriazione per motivi di interesse generale (art. 42, terzo comma, della Costituzione) ...**

... la erogazione dell'indennità di espropriazione non può intervenire, se non dopo la verifica che non superi il tetto massimo ragguagliato al "valore" denunciato per l'ICI, e, quindi, solo dopo la presentazione della denuncia ICI e la conseguente regolarizzazione della posizione tributaria, con concreto avvio del recupero dell'imposta e delle sanzioni. ...

... Sul piano più generale deve essere posto in rilievo che non è estranea all'ordinamento giuridico la utilizzazione, in base a legge, di un valore dichiarato anche ad altri fini e persino al di fuori del rapporto intersoggettivo in cui è reso, soprattutto quando il valore-prezzo assuma la funzione di corrispettivo per trasferimenti a carattere coattivo. ..

... Ai fini della contestata legittimità costituzionale, non interessa la qualificazione dell'art. 16, comma 1, del d.lgs. n. 504 del 1992, nel senso che esso contenga una misura sanzionatoria o meno, o se il presupposto della norma sia una dolosa evasione d'imposta o un errore, più o meno gravemente colpevole, sulla natura dell'area oggetto dell'espropriazione.

Si tratta, invece, di ragionevole applicazione del principio secondo cui il **soggetto privato, nei rapporti con la pubblica amministrazione, necessariamente improntati a lealtà, correttezza e collaborazione**, in quanto siano in gioco gli obblighi di solidarietà politici, economici e sociali (art. 2 della Costituzione), tra i quali quelli in materia tributaria, non può sottrarsi alle conseguenze di una sua dichiarazione.

Ciò ovviamente quando questa dichiarazione sia contemplata espressamente dalla legge in modo preciso e chiaro, con preventiva (e quindi consapevole) **previsione di duplice valenza, negli aspetti di valutazione del bene a fini tributari e come limite di liquidazione di indennità di esproprio**, e quando non vi sia un intervallo di tempo significativo tra dichiarazione di valore ad una certa data (1° gennaio dell'anno, a fini tributari) e momento di riferimento - nello stesso anno - della valutazione e liquidazione (di indennità ...

... rilevare, infine, che la natura edificatoria dell'area è in genere una rivendicazione costante dei soggetti privati colpiti da esproprio nel contestare la indennità offerta e pretendere una indennità superiore, e lo è stato anche nelle presenti controversie, sicché è fuori luogo ogni accenno a situazioni meramente ipotetiche di errore incolpevole, attesa la consapevolezza del valore dell'area e il mancato esercizio della facoltà di richiesta di attestazione al comune interessato.

Dal 1/7/2003 fino al 22/11/2011

DPR 8/2/2001 n. 327 TU espropriazione per pubblica utilità

Articolo 37

Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area edificabile

Co. 7 dichiarato incostituzionale dalla Corte Cost. sent. 2011 n.338

1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento
- 7. L'indennità è ridotta** ad un importo pari al **valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili** prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti dall'[art. 20](#), comma 3, e dall'[art. 22](#), comma 1, e dell'[art. 22-bis](#) qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base ai commi precedenti
8. Se per il bene negli ultimi 5 anni è stata pagata dall'espropriato o dal suo dante causa un'imposta in misura maggiore dell'imposta da pagare sull'indennità, la differenza è corrisposta dall'espropriante all'espropriato.

Formazione IFEL *per i Comuni*



Grazie per l'attenzione

Roberto Lenzu

I materiali didattici saranno disponibili su
www.fondazioneifel.it/formazione



Twitter



Facebook



YouTube

