

Le aree fabbricabili nell'IMU

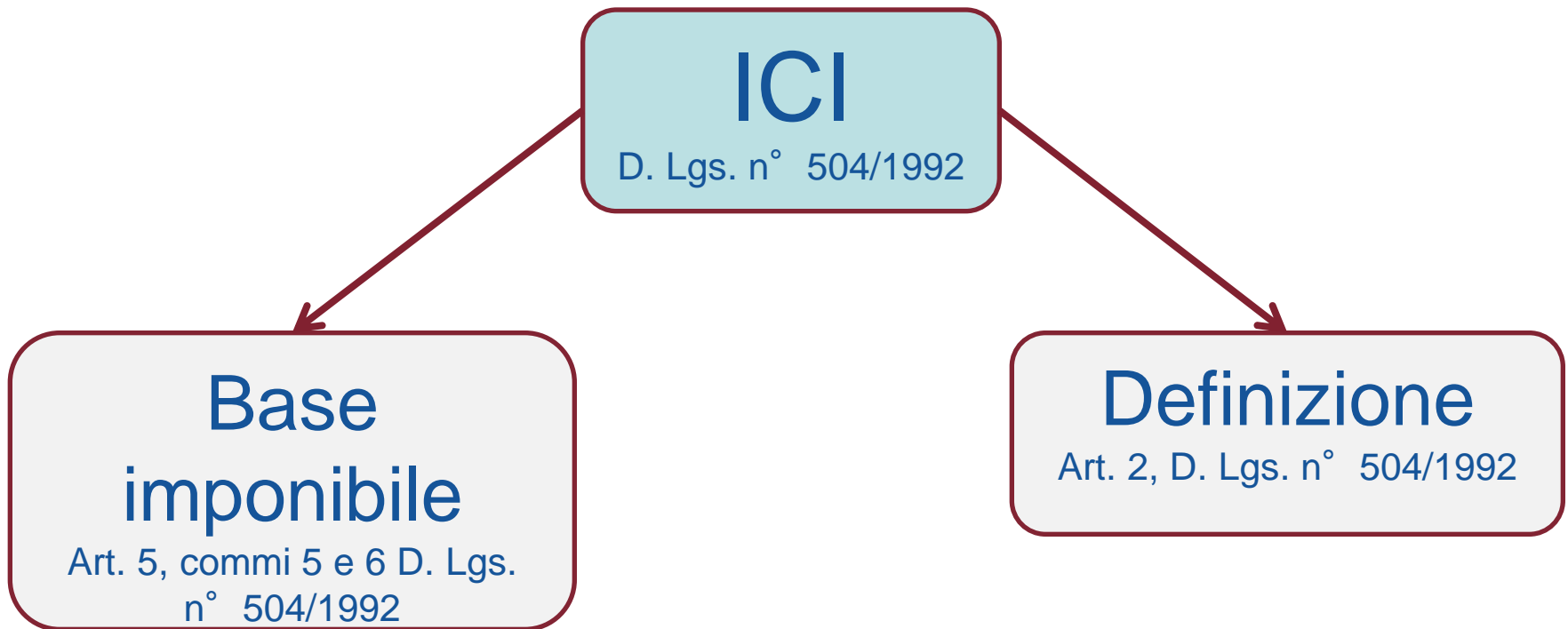
Definizioni, problematiche e percorso
di valutazione

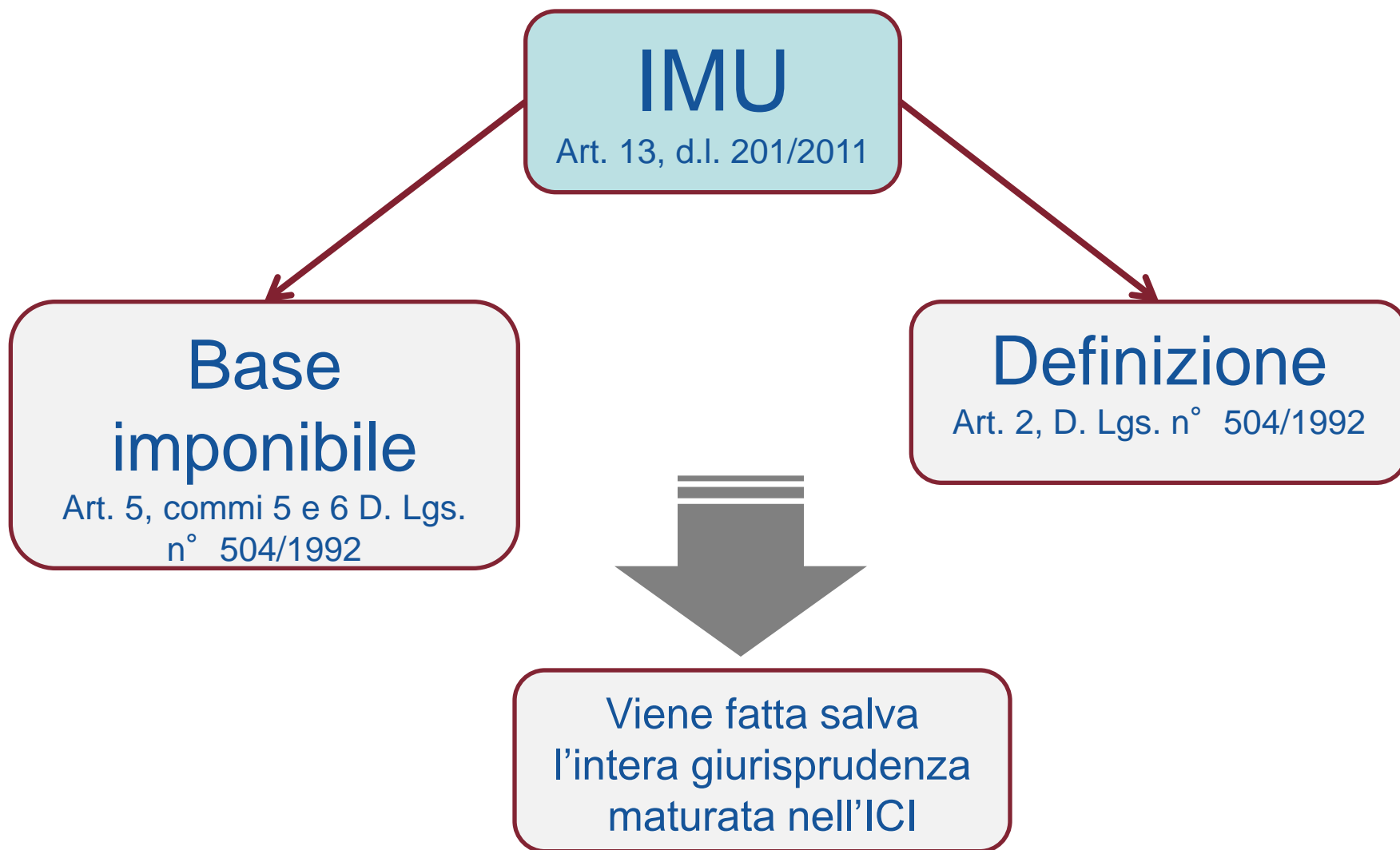
CASALMAGGIORE (CR) 30/05/2017

Andrea Giglioli

PARTE PRIMA: OGGETTO D'IMPOSTA

EDIFICABILITA' DELLE AREE ANCHE ALLA LUCE DELLE ULTIME NOVITA' LEGISLATIVE E GIURISPRUDENZIALI





TASI


Art. 1, comma 669,
Legge n° 147/2013

Base imponibile

Comma 675
Art. 13, d.l. n° 201/2011
Art. 5, commi 5 e 6 D. Lgs.
n° 504/1992

Definizione

Comma 669
Art. 13, d.l. n° 201/2011
Art. 2, D. Lgs. n° 504/1992



Viene fatta salva
l'intera giurisprudenza
maturata nell'ICI

Una diversa visione del mondo...

EDIFICABILITA' FISCALE



**ICI-IMU- TASI-IVA-
REDDITI-REGISTRO**



- **Suscettibilità edificatoria**
- **Patrimonialità**
- **Graduazione del valore**
- **Irrilevanza della monetizzazione**



EDIFICABILITA' URBANISTICA



**NORME PRG ED
EDILIZIE**



- **Governo del territorio**
- **Edificabilità legale**
- **Irrilevanza del valore**
- **Effettiva possibilità a costruire**

Una diversa visione del mondo...

**DUE PRINCIPI
GENERALI**

**SE UN TERRENO E' EDIFICABILE PER IL FISCO
PUO' NON ESSERLO PER L'URBANISTICA**

**SE UN TERRENO E' EDIFICABILE DAL PUNTO DI
VISTA URBANISTICO LO E' SENZ'ALTRO ANCHE
DAL PUNTO DI VISTA FISCALE**

Una diversa visione del mondo...

**IL PRINCIPIO FISCALE ABBERRANTE PER
L'URBANISTA:**

***L'AREA E' EDIFICABILE DALLA DATA DI ADOZIONE
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
INDIPENDENTEMENTE DALL'APPROVAZIONE
DELLA REGIONE***

Una diversa visione del mondo...

**NECESSITA' DI UNA FORMAZIONE
FISCALE PER L'URBANISTA**

**LA MANCANZA DI UNA FORMAZIONE FISCALE
CONDUCE AD ERRATE CONCLUSIONI PER
L'UFFICIO TRIBUTI**

Una diversa visione del mondo...

LE DATE DA RICORDARE E I RIFLESSI SULL'IMPOSTA

**ESECUTIVA' DELIBERA DI ADOZIONE STRUMENTO
URBANISTICO**

**ESECUTIVA' DELIBERA DI APPROVAZIONE
CONTRODEDUZIONI STRUMENTO URBANISTICO**

**APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO
DA PARTE DELL'ORGANO SOVRAORDINATO**

Una diversa visione del mondo...

LE DATE DA RICORDARE E I RIFLESSI SULL'IMPOSTA

ADOZIONE	Agricolo diviene edificabile	Il valore tiene conto dell'alea
	Edificabile resta edificabile	Il valore è pieno in salvaguardia
	Edificabile diventa agricolo	Il valore è parametrico agricolo
CONTRODEDUZIONE	Agricolo diviene edificabile	Il valore è pieno
	Edificabile resta edificabile	Il valore è pieno
	Edificabile diventa agricolo	Il valore è parametrico agricolo

Una diversa visione del mondo...

La mera potenzialità edificatoria

Cassazione SS.UU. 25506/2006, Cassazione nn. 12298/2017, 16485/2016, 20137/2012, 1861/2008, 16714/2007

Corte Costituzionale nn. 41/2008, 266/2008, 394/2008

L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile

L'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale, impone di tenere conto della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie

È necessario fare riferimento al criterio della mera potenzialità edificatoria e perciò della concreta appetibilità del suolo determinata dalla vigenza del procedimento di modificazione degli strumenti urbanistici generali, poiché il piano regolatore adottato costituisce un elemento già fiscalmente valutabile, giacché la destinazione edificatoria rappresenta una qualità percepita per acquisto e difficilmente reversibile

Una diversa visione del mondo...

Edificabilità in corso d'anno...

.... l'edificabilità decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo

Cassazione nn. 13065/2017, 2901/2017

In tema di ICI vale la regola stabilita dal secondo comma dell'art. 5, del D. Lgs. n. 504/1992, per la quale **le variazioni della rendita catastale hanno efficacia a decorrere dall'anno successivo alla data cui sono annotate negli atti catastali**. Quindi in base a detto principio ciascun atto impositivo deve porre a base le rendite risultanti in catasto la primo gennaio dell'anno di imposizione. Nel caso di specie, pertanto, **la modifica conformativa che ha reso l'area in questione edificabile, a seguito della variante al PRG adottata dal Comune con delibera consiliare nel 2001, rileva ai fini ICI solamente a partire dal 2002.**

Una diversa visione del mondo...

Edificabilità in corso d'anno...

.... l'edificabilità decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo

Cassazione nn. 13065/2017, 2901/2017

Quando il legislatore ha voluto attribuire effetti immediati ai fini ICI ad una modifica lo ha espressamente previsto come nel caso di cui all'art. 10 D. Lgs. n. 504/1992 nei casi di frazionamento del tributo a fronte del mutamento della titolarità del bene o in base all'art. 2, comma 1, lettera a), D. Lgs. n. 504/1992 se l'area viene edificata nel periodo d'imposta. Invece **la mutata natura del suolo da agricolo ad edificatorio, non assume immediata rilevanza ai fini impositivi non essendo previsto il frazionamento ai fini ICI con applicazione per alcuni mesi del suolo agricolo e per i successivi quale suolo edificabile**, in quanto l'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 prevede la **valutazione del valore in comune commercio dell'area alla data del 1° gennaio dell'anno di riferimento**. Ove si riconoscesse immediata rilevanza alla natura edificatoria dell'area, acquisita in data 25/03/2001, **si porrebbe a base del tributo il valore dell'area a una data diversa da quella normativamente prevista per il gennaio dell'anno di riferimento**.

Una diversa visione del mondo...

Edificabilità in corso d'anno...

.... l'edificabilità decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo

Cassazione nn. 13065/2017, 2901/2017

Il principio non convince perché....

Si confonde la determinazione della base imponibile che va fatta al 1° gennaio con la mutazione della natura del bene che può senz'altro avvenire in corso d'anno

L'ICI, l'IMU e la TASI sono imposte strutturate per essere **frazionate in mensilità in funzione dei mutamenti che intervengono sugli immobili nel medesimo anno d'imposta**: alloggio che diviene o cessa di essere abitazione principale, fabbricato che viene generato per accatastamento, fine lavori o utilizzo, fabbricato che cessa di esistere perché si trasforma in area edificabile (Cassazione n. 10082/2014), fabbricato che viene sottoposto a vincoli o ad agevolazioni (riduzione base imponibile) .

Una diversa visione del mondo...

Edificabilità in corso d'anno...

.... l'edificabilità decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo

Cassazione nn. 13065/2017, 2901/2017

Il principio non convince perché....

Il valore va rapportato al 1° gennaio solo **per fissare la determinazione della base imponibile ad un momento preciso vista la mutabilità dei valori in corso d'anno** (Cassazione n. 18923/2011)

Se un'area cessa di essere edificabile dal 10 gennaio dell'anno d'imposta si deve, dunque, **pretendere dal contribuente il pagamento dell'imposta per l'intero anno?**

Una diversa visione del mondo...

Edificabilità in corso d'anno...

.... l'edificabilità decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo

Cassazione nn. 13065/2017, 2901/2017

Quale soluzione?

Per risolvere il problema evitando il formarsi di litigiosità tra comune e contribuenti sarebbe sufficiente una **sinergia tra urbanistica e tributi in modo tale che l'adozione dello strumento urbanistico avvenga nel mese di dicembre**.

In questo modo chi si vede trasformare il terreno **da edificabile ad agricolo versa sull'edificabile per l'intero anno**, mentre che si vede trasformare il terreno **da agricolo ad edificabile verserà dall'anno successivo**.

Una diversa visione del mondo...

...E SE LO STRUMENTO URBANISTICO NON VIENE APPROVATO DALL'ORGANO SOVRAORDINATO?

L'IMPOSTA E' COMUNQUE DOVUTA FINO ALLA DATA DELL'ATTO CHE CASSA LA DELIBERA COMUNALE, NESSUN RIMBORSO E' DOVUTO PER L'IMPOSTA VERSATA

Cassazione n. 13263/2017, 12379/2016

Nel caso di PRG adottato ma poi decaduto per mancata approvazione della Regione, l'area conserva la sua edificabilità ai fini fiscali durante il regime di salvaguardia se presente al 01 gennaio. Il valore imponibile va determinato in relazione alla attualità della potenzialità edificatoria.

Una diversa visione del mondo...

...E SE IL PROVVEDIMENTO E' ANNULLATO DAL TAR?

INTERROGAZIONE A RISPOSTA IMMEDIATA N. 5-02957 DELL'11/06/2014

Caso 1

Il TAR annulla l'atto di approvazione del PRG e non l'adozione



Sussiste l'edificabilità delle aree ai fini ICI/IMU/TASI in quanto è sufficiente il PRG adottato

Caso 2

Il TAR annulla tutto l'impianto del PRG (sia adozione che approvazione)

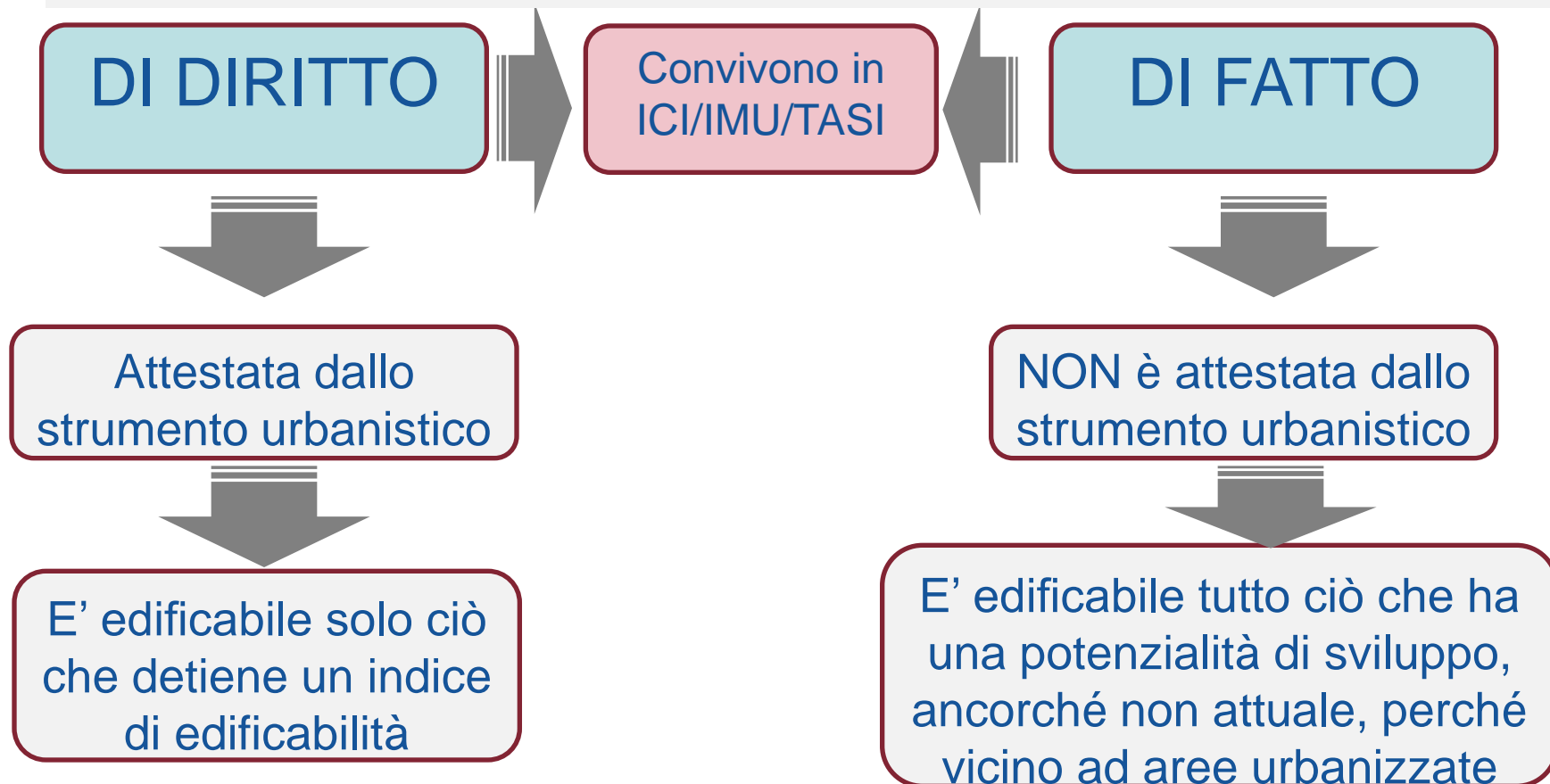


Non sussiste l'edificabilità delle aree ai fini ICI/IMU/TASI ex tunc (retroattiva)

Una diversa visione del mondo...

Edificabilità di DIRITTO ed edificabilità di FATTO

Cassazione nn. 23026/2016, 852/2014, 5166/2013



Una diversa visione del mondo...

Edificabilità di FATTO

Cassazione n. 12318/2017 (in senso contrario)

Sebbene ai fini della qualificazione dell'area ai fini fiscali non sia necessario attendere l'approvazione dello strumento urbanistico da parte della regione né l'adozione di strumenti attuativi, **non è tuttavia nemmeno consentito prescindere, all'estremo opposto, dalla formale adozione da parte del competente organo comunale di una delibera di variante di quello preesistente che tale destinazione preveda.**

Ove **manchi tale formalizzazione** ovvero detto iniziale atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, **non possa nemmeno predicarsi l'esistenza di una aspettativa** (circa la qualificazione dell'area come edificabile) **sufficientemente concreta e stabile perché possa essere posta a fondamento anche della valutazione del bene ai fini fiscali**, restando pertanto irrilevante la circostanza che tale valutazione venga invece espressa dalle parti nella commisurazione del prezzo all'interno della libera contrattazione.

I tributi ed il rapporto con l'urbanistica e l'edilizia:

La domanda da **NON** fare mai all'urbanista....

« ***Quel terreno è edificabile?*** »

I tributi ed il rapporto con l'urbanistica e l'edilizia:

La domanda CORRETTA da fare all'urbanista....

**« *Quel terreno è fiscalmente edificabile?
E', cioè, possibile che l'attuale previsione
urbanistica di sviluppo, ancorchè potenziale,
possa, in un futuro anche non immediato,
consentire l'edificazione o quantomeno consentire
l'inizio di un iter, anche complesso, che porti
all'edificazione?»***

Per approfondire l'argomento:

- art. 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n° 504/1992;
- art. 36, comma 2, d.l. n° 223/2006, convertito dalla Legge n° 248/2006
- Corte Cassazione, SS.UU. n. 25506/2006 e successive (edificabilità fiscale)
- Corte Costituzionale, sentenze nn. 41/2008, 266/2008 e 394/2008 (edificabilità fiscale)
- Cassazione n° 13135/2010 (rimborso non dovuto nel caso di mancata approvazione strumento urbanistico)
- Cassazione nn. 5166/2013, 852/2014 (convivenza dell'edificabilità di diritto e di fatto nell'ICI)
- Consiglio di Stato n. 10552/2015 (aree con edificabilità differita sono assoggettate ad ICI come edificabili)

LE NUOVE FORME DI PIANIFICAZIONE REGIONALE

Strumenti urbanistici suddivisi in più elementi

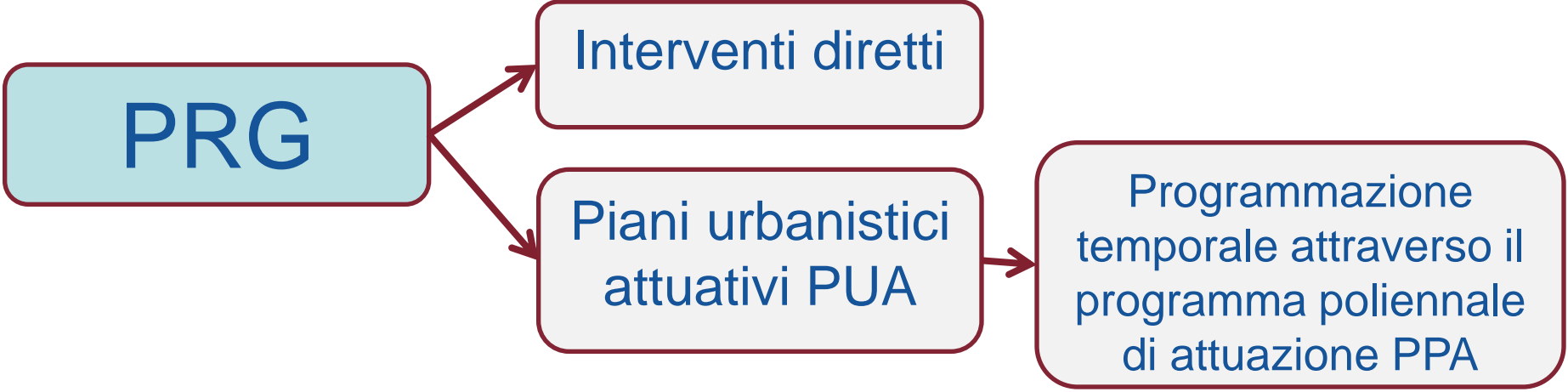
Strumenti strategici di lunga durata che necessitano di sotto-strumenti per la loro attuazione

Manca un norma fiscale di coordinamento che assimili ed allinei tali strumenti al PRG

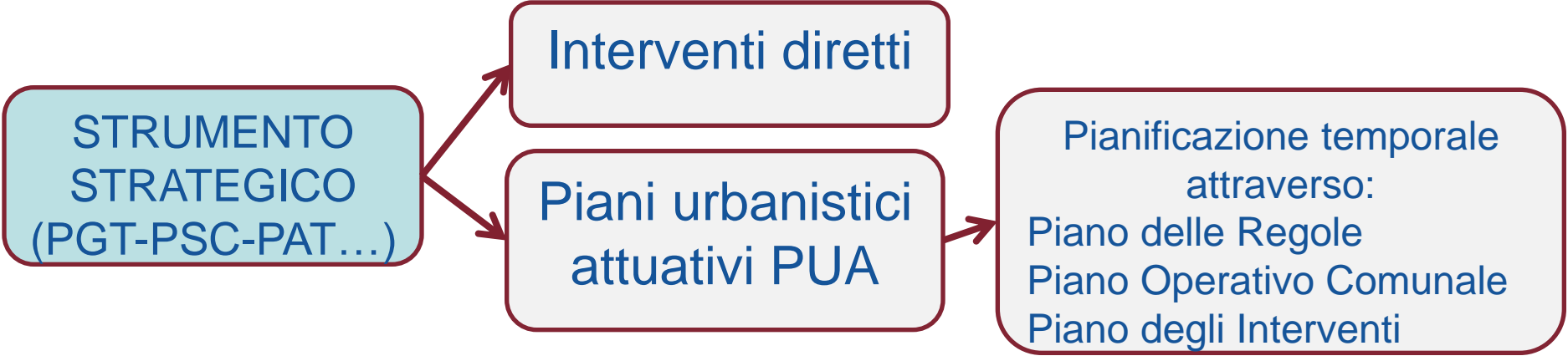
E' sempre necessario distinguere le finalità urbanistiche (pianificazione dello sviluppo del territorio) da quelle fiscali (tassazione del valore patrimoniale)

La definizione di area edificabile è comune ad altre imposte (Cassazione n. 6727/2012)

Pianificazione ordinaria nazionale

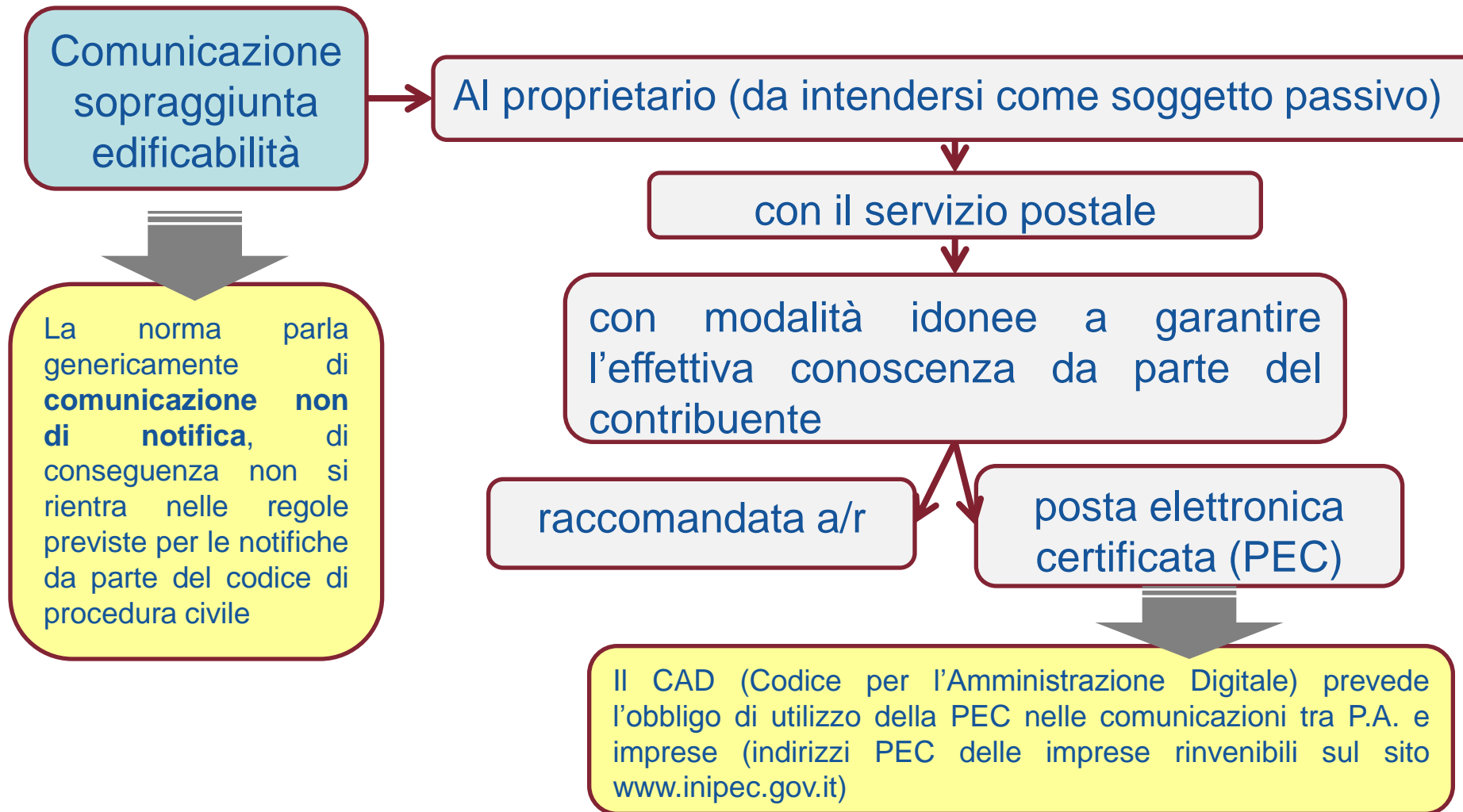


Pianificazione regionale



L'ATTESTAZIONE DI EDIFICABILITA'

Articolo 31, Legge n° 289/2002



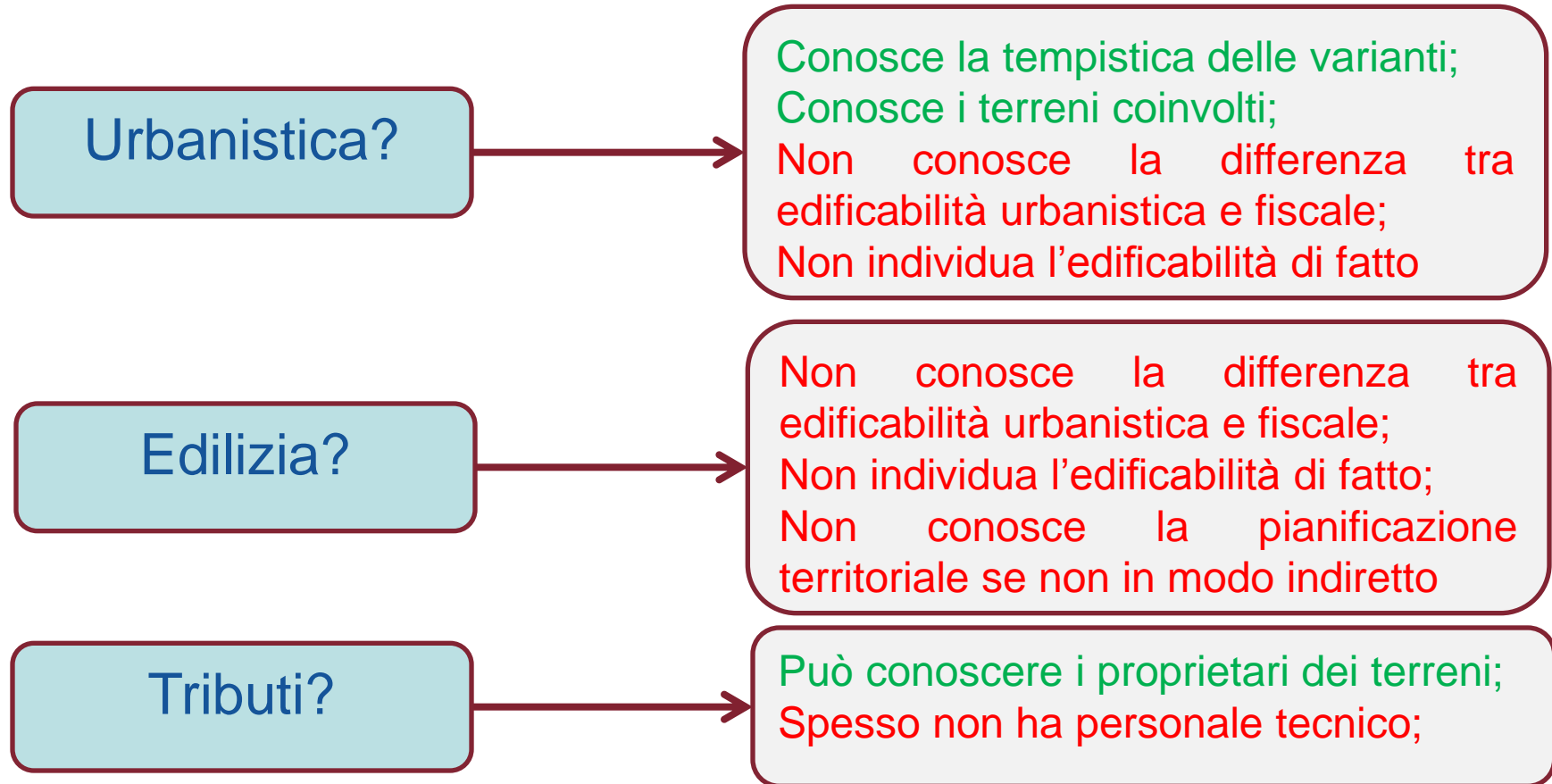
Mancata comunicazione da parte del Comune

Cassazione nn. 12308/2017, 6727/2012, 2190/2011, 15558/2009, 25676/2008, 9510/2008

Non incide sul presupposto dell'imposta che è sempre dovuta ma **può incidere sulla applicabilità delle sanzioni** (art. 10, comma 2, L. n° 212/2000, statuto del contribuente)

Il passaggio da terreno agricolo ad area edificabile **deve essere dichiarato dal contribuente** esprimendo anche il valore venale del bene (Cass. n° 11440/2010) **anche nel caso in cui la trasformazione sia conosciuta dall'Amministrazione** (Cass. n° 15235/2012).

Quale ufficio provvede alla comunicazione?



In quali casi occorre o non occorre la comunicazione?

occorre

- Il terreno passa da agricolo ad edificabile nell'edificabilità di DIRITTO
- Difficoltà ad individuare l'edificabilità di FATTO

NON occorre

- Passaggio da area edificabile a terreno agricolo
- Modifica del valore di mercato
- Modifica della destinazione urbanistica mantenendo l'edificabilità
- Edificabilità sopraggiunta ai sensi art. 5, comma 6, D.Lgs n° 504/1992

Come si comunica?

Certezza della comunicazione

- Raccomandata a/r attraverso il servizio postale universale (Poste Italiane)
- Notifica diretta con messi
- PEC se indirizzata alle imprese

Il contribuente non può proporre ricorso avverso la notifica di edificabilità, eventualmente ricorrerà contro l'avviso di accertamento che contesta il mancato versamento del tributo

IMPOSSIBILITA' DI RIMBORSO IN AMBITO IMU PER AREE DIVENUTE INEDIFICABILI

RETROCESSIONE DI AREA EDIFICABILE A TERRENO AGRICOLO

ICI



Rimborso possibile
solo se
regolamentato

C. Cassazione nn.
7100/2010, 25506/2006
C. Costituzionale nn.
41/2008, 266/2008,
394/2008

IMU/TASI



Rimborso **MAI**
possibile

Nella normativa IMU non
è richiamato lo specifico
potere regolamentare
sancito dall'articolo 59 D.
Lgs. n° 446/1997

MODIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA PERMANENDO NELL'ALVEO DELL'EDIFICABILITA'

Modifica indice o
uso urbanistico

E' giustificata la variazione
del prelievo
conformemente alla natura
periodica del tributo,
nessun diritto a rimborsi
C. Cassazione nn. 25506/2006 e
altre
C. Costituzionale nn. 41/2008,
266/2008, 394/2008

Legittimazione di una
mutazione del valore in corso
d'anno a seguito di modifiche
urbanistiche sostanziali

LE AREE SOTTOPOSTE A VINCOLI

LE DIVERSE TIPOLOGIE DI VINCOLO DI INEDIFICABILITA'

Inedificabilità assoluta



- Imposto dallo strumento urbanistico o da altre norme;
- Nessun soggetto può edificare
- **NON è area edificabile**

Inedificabilità relativa o vincolo di destinazione



- Imposto dallo strumento urbanistico o da altre norme;
- Edificabilità subordinata al parere favorevole di chi ha emesso il vincolo o alla unica destinazione consentita
- **E' area edificabile**, il vincolo incide solo sul valore (Cass. nn. 13063/2017, 13060/2017, 14503/2016, 14765/2015, 15729/2014, 5161/2014)

LE AREE DESTINATE AD USI PUBBLICI (VINCOLI CONFORMATIVI) E A VINCOLI ESPROPRIATIVI: LA LORO ASSOGGETTABILITA' AD ICI, IMU E TASI

L'edificabilità o meno di un'area dovrebbe essere determinata **non in funzione del soggetto che ne sfrutta la capacità edificatoria bensì in funzione dello strumento urbanistico della città.** Altrimenti sarebbe possibile sostenere che se non è edificabile un'area destinata alla realizzazione di una scuola o di una palestra perché il proprietario dell'area è un soggetto privato che non ha interesse a realizzare la scuola o la palestra, si potrebbe parimenti sostenere che neppure un'area industriale o residenziale possono ritenersi edificabili se il proprietario non è intenzionato a realizzarvi alcunché o non ha i requisiti o le capacità economiche per poterlo fare.

L'edificabilità dell'area, tale da PRG, sarebbe quindi indipendente, ai fini ICI/IMU, dall'uso che se ne fa o se ne potrebbe fare nonché dal soggetto cui è demandata, secondo prassi, la trasformazione edilizia.

La natura, per così dire, “**pubblica**” delle aree destinate a servizi **sarà comunque elemento utile per la determinazione del valore di mercato** ai sensi del successivo articolo 5, comma 5; valore che non potrà non tener conto del diverso e meno appetibile mercato per tali aree.

VINCOLO ESPROPRIATIVO



VINCOLO ESPROPRIATIVO: DECADENZA

Cassazione nn. 16485/2016,
25273/2014, 24648/2014, 12420/2011,
10989/2011, 25434/2010, 25013/2010,
24096/2010, 23649/2010, 12296/2010,
12135/2010, 11575/2010, 10247/2010,
25676/2008

Resta area edificabile

Valore commisurato
alle caratteristiche
urbanistiche dell'area

Non è scontato che
diventi una cd «area
bianca»

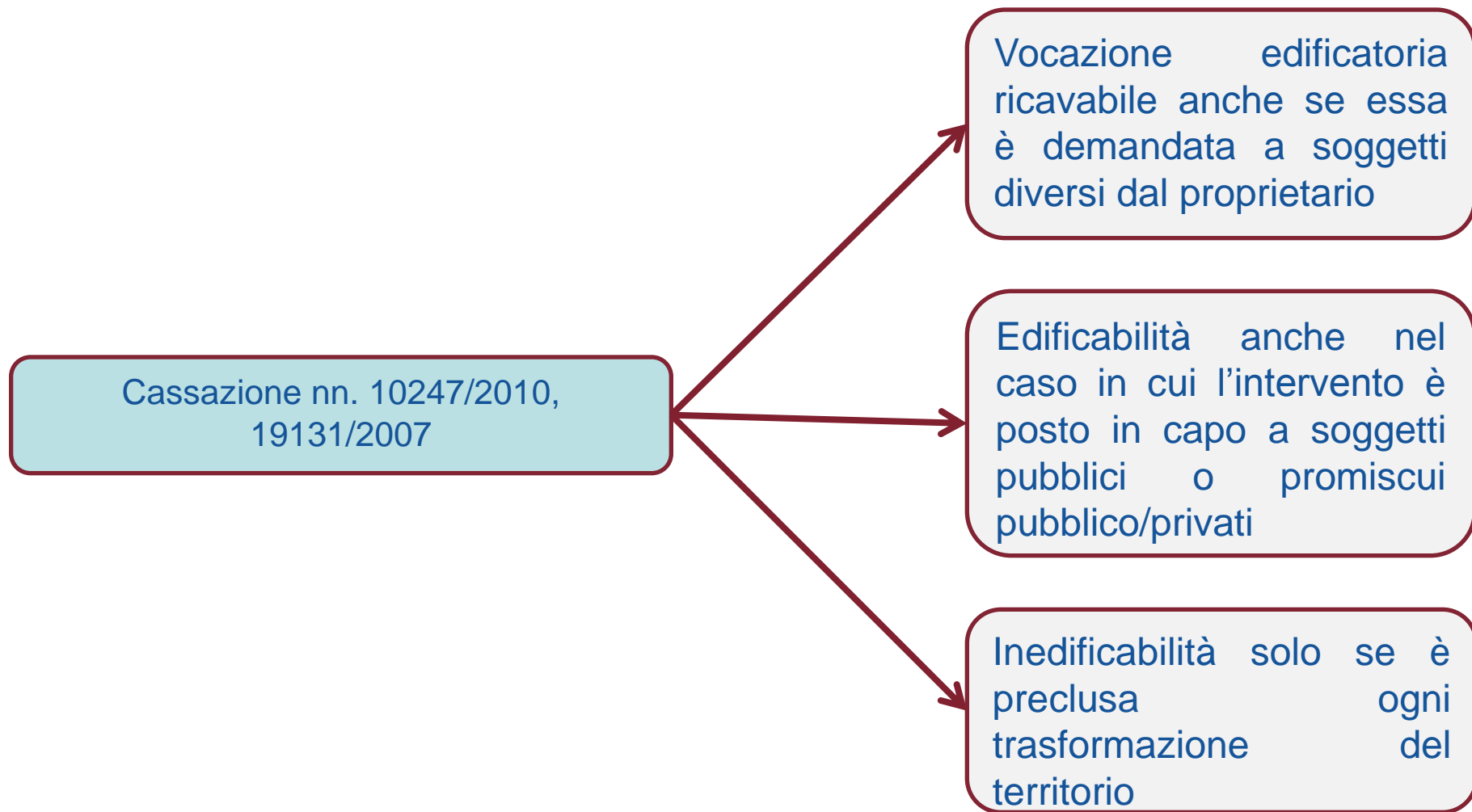
Cassazione nn. 25273/2014,
24648/2014

Si deve tener conto
dell'edificabilità di fatto

Cassazione n° 23649/2010

L'ente pubblico perde
la facoltà di intervenire

VINCOLO ESPROPRIATIVO: DECADENZA



VINCOLO ESPROPRIATIVO: PRINCIPI FISCALI

Cassazione nn. 12420/2011,
10989/2011, 12135/2010, 9781/2010,
9510/2008, 16858/2008, 19619/2008,
25676/2008

La presenza del vincolo non
incide sulla natura del bene
bensì sulla determinazione del
valore

Cassazione nn. 10989/2011,
25434/2010, 24096/2010, 25013/2010,
23649/2010, 9781/2010, 19750/2004,
19131/2007

La presenza del vincolo non
porta all'esenzione
dall'imposta

Cassazione nn. 14503/2016,
4753/2010

E' edificabile l'area destinata a
parcheggio pubblico

Cassazione nn. 11575/2010, 10247/2010

E' edificabile l'area destinata
ad attrezzature ed impianti di
interesse generale

VINCOLO CONFORMATIVO



VINCOLO CONFORMATIVO: PRINCIPI FISCALI

Cassazione nn. 13063/2017,
13060/2017

E' sempre edificabile l'area sottoposta ad un vincolo di destinazione (rispetto cimiteriale, verde pubblico, parcheggi, impianti, attrezzature, servizi pubblici o di interesse pubblico, servizi sociali). Il **vincolo agisce sul valore del bene ma non sulla sua natura che permane edificabile**

VINCOLO CONFORMATIVO: PRINCIPI FISCALI

Cassazione nn. 14503/2016,
14765/2015

E' edificabile l'area che ricade in zona per **servizi pubblici o di interesse pubblico** per la realizzazione di una linea ferroviaria (vincolo di destinazione)

Cassazione nn. 1626/2006, 19591/2008

Aree destinate ad **impianti ed attrezzature di interesse generale** sono edificabili solo se sono ammessi interventi da parte di privati

Risoluzione Agenzia Entrate n° 170 del
03/07/2009

E' edificabile il terreno sottoposto a vincolo che ammette interventi privati o promiscui pubblico/privati

VINCOLO CONFORMATIVO: PRINCIPI FISCALI

Cassazione nn. 23814/2016,
14503/2016, 12499/2014, 12926/2010,
11575/2010

E' edificabile l'area destinata a **verde pubblico attrezzato** se sono consentiti interventi di tipo pubblico, privato o promiscuo pubblico/privato

Cassazione nn. 26083/2015,
5992/2015, 1169/2011, 24098/2010,
14483/2010, 13354/2010, 12920/2010,
5737/2010, 4657/2010, 25672/2008

NON è edificabile l'area destinata a **verde pubblico attrezzato** se il vincolo di destinazione non ammette l'intervento privato

Cassazione n° 10546/2011

E' edificabile il terreno sottoposto a **vincolo paesaggistico parziale**, il vincolo incide sul valore

VINCOLO CONFORMATIVO: PRINCIPI FISCALI

Cassazione n. 18057/2016

NON è edificabile l'area destinata a **verde pubblico attrezzato** se il vincolo di destinazione non ammette l'intervento privato.

Il Comune che fa pagare l'imposta come area agisce con **colpa grave** ed è perciò obbligato al **pagamento alla controparte delle spese del giudizio di legittimità in misura doppia**.

VINCOLO CONFORMATIVO: PRINCIPI FISCALI

CTR Sicilia n° 23 del 06/03/2012

E' edificabile l'area inserita nella fascia di rispetto della battigia se l'edificabilità può essere trasferita al terreno adiacente

Cassazione nn. 8609/2011, 8121/2009, 26899/2008, 18563/2004, 1220/2000

NON è edificabile l'area inserita nella fascia di rispetto stradale, autostradale o ferroviaria in quanto mancano le possibilità legali di edificazione

LE AREE ESENTI

ESENZIONE DELLE AREE

In caso d'utilizzo
effettivo



Si applicano le esenzioni previste dall'art. 9, comma 8, D. Lgs. n. 23/2011 sia per gli enti territoriali, per gli enti sanitari e dall'art. 7, comma 1, lettera i), D. Lgs. n. 504/1992 (enti non commerciali) **in caso di utilizzo per gli usi istituzionali** (Cassazione nn. 14226/2015, 15025/2015, 4502/2012)

In caso di
destinazione per
un utilizzo futuro



Se un terreno appartiene ad uno degli enti/soggetti agevolati si ha **diritto all'esenzione anche nel caso in cui il terreno sia destinato agli usi meritevoli secondo la concessione edilizia e per tutto il periodo dal rilascio alla ultimazione dei lavori** (Cassazione 9791/2017)

ESENZIONE DELLE AREE

In caso di non
utilizzo



Non si applicano le esenzioni previste dall'art. 9, comma 8, D. Lgs. n. 23/2011 sia per gli enti territoriali, per gli enti sanitari e dall'art. 7, comma 1, lettera i), D. Lgs. n. 504/1992 (enti non commerciali) **in caso di mancato uso diretto ed immediato** (Cassazione nn. 14226/2015, 15025/2015, 4502/2012, CTR Perugia n. 179/2013)

In caso di
momentaneo
inutilizzo



L'immobile è destinato a fini istituzionali non solo quando nello stesso vengono esercitate le attività sue proprie ma anche **quando esso si trova nella fase in cui vengono espletate le necessarie attività preparatorie**, quali l'ottenimento di permessi o concessioni o l'indizione di gare d'appalto (Cassazione 27086/2016)

ESENZIONE DELLE AREE

Area sottoposta a sequestro per lottizzazione abusiva



Il sequestro preventivo **impedisce temporaneamente l'edificazione materiale del suolo**, ma non ne ha **alterato la qualificazione formale**, l'unica qui rilevante, se è vero che ai fini ICI l'edificabilità di piano regolatore generale prescinde dall'adozione degli strumenti urbanistici attuativi

REQUISIZIONE IMMOBILIARE E OCCUPAZIONE D'URGENZA PREORDINATA ALL'ESPROPRIO

SOGGETTIVITA' PASSIVA

In capo al vecchio proprietario



Fino all'emanazione del decreto di esproprio oppure fino alla stipula dell'atto ablativo (cessione bonaria).
(Cassazione nn. 21158/2016, 20796/2016, 19041/2016, 4753/2010)

In capo al nuovo proprietario



Se c'è un **mutamento irreversibile sullo stato dei luoghi** così da non permettere al proprietario di mirare a ripristinare un potere di fatto con la cosa corrispondente all'esercizio del diritto dominicale.
(Cassazione nn. 21158/2016, 20796/2016, 10523/2015, 5626/2015)

DELOCALIZZAZIONI E CESSIONI DI SUPERFICIE

LE DIVERSE FATTISPECIE A FORMAZIONE PROGRESSIVA

Delocalizzazione



Il **Comune**, spesso in accordo con i privati, individua destinazioni d'uso incongrue per il contesto in cui sono collocate e prevede la loro delocalizzazione in altra zona

Cessione di
volumetria



Modalità attraverso la quale **soggetti proprietari** di lotti confinanti **autonomamente** si accordano per la cessione e l'acquisto di diritti edificatori: un lotto vede diminuire la propria capacità edificatoria a favore dell'altro lotto. **La cessione di volume è equivalente alla cessione di area** (Cassazione nn. 7147/2003, 6807/1988, 641/1973 e 250/1975)

DELOCALIZZAZIONI

Da fabbricato incongruo ad area nuda

- Il **fabbricato** paga l'imposta sulla base della rendita sino alla sua demolizione
- L'**area nuda** vanta già una edificabilità potenziale che si concretizza ulteriormente (incremento di valore) con la stipula dell'atto amministrativo che autorizza la delocalizzazione

Da area incongrua ad area nuda

- L'area di **decollo** e l'area di **atterraggio** sono edificabili ed hanno un valore calmierato in quanto soggiacciono a procedura urbanistica complessa
- L'area di **atterraggio** diviene pienamente valorizzabile con la stipula dell'atto di delocalizzazione, contemporaneamente l'area di **decollo** diviene **inedificabile**.

DELOCALIZZAZIONI

Edificabilità sospesa
(diritto edificatorio non legato ad un area bensì ad un soggetto)

- Ipotesi **non contemplata** dalla normativa ICI, IMU, TASI che lega il valore patrimoniale ad un bene materiale (area): l'oggetto d'imposta è l'area e non la capacità edificatoria (art. 2, co. 1, lettera b), D. Lgs. n. 504/1992)
- La **capacità edificatoria** è un attributo dell'area che serve esclusivamente per **determinarne il valore imponibile** (art. 5, co. 5, D.Lgs. n. 504/1992)
- Fino alla costituzione del **legame tra diritto edificatorio e oggetto (area)** non è materialmente possibile pretendere il pagamento dell'imposta

CESSIONE DI VOLUME

Fattispecie tipizzata dall'art. 2643 c.c a partire dal 14/05/2011

Atto pubblico tra privati non
recepito dal Comune

- La cessione ha efficacia solo tra i sottoscrittori dell'atto e non per la P.A.
- Le aree mantengono le consistenze originarie in merito ai diritti edificatori
- La cessione è irrilevante ai fini fiscali

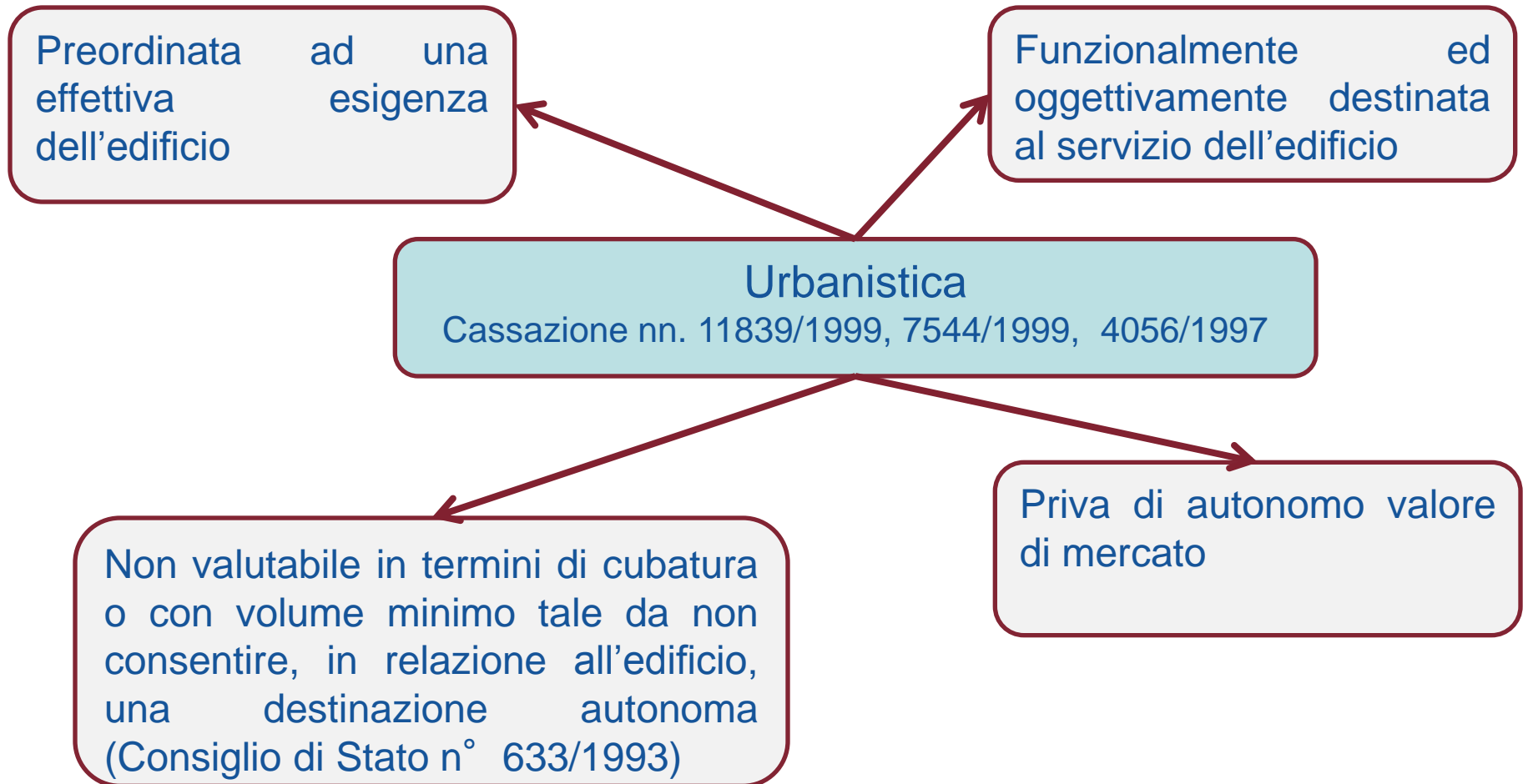
Atto pubblico tra privati
recepito dal Comune

- La cessione è efficace solo dal momento in cui il Comune rilascia il provvedimento concessorio che recepisce la cessione

Cassazione nn. 21177/2009, 20623/2009, 7147/2003, 7311/2003, 1352/1996, 6807/1988, 4245/1981, CTR Lombardia sentenza n° 4569/2014

RAPPORTO DI PERTINENZA TRA AREE E FABBRICATI

LE DIVERSE DEFINIZIONI



LE DIVERSE DEFINIZIONI

Unità immobiliare composta anche dall'area pertinenziale (area scoperta ed area coperta)

Legame reddituale tra fabbricato ed area

Catastale

DM n° 28 del 02/01/1998

Diversa incidenza sulla rendita a seconda che l'unità appartenga alle categorie ordinarie (ridotta incidenza) o speciali (alta incidenza)

LE DIVERSE DEFINIZIONI

Pertinenza solo le cose destinate in modo durevole a servizio od ornamento di altra cosa

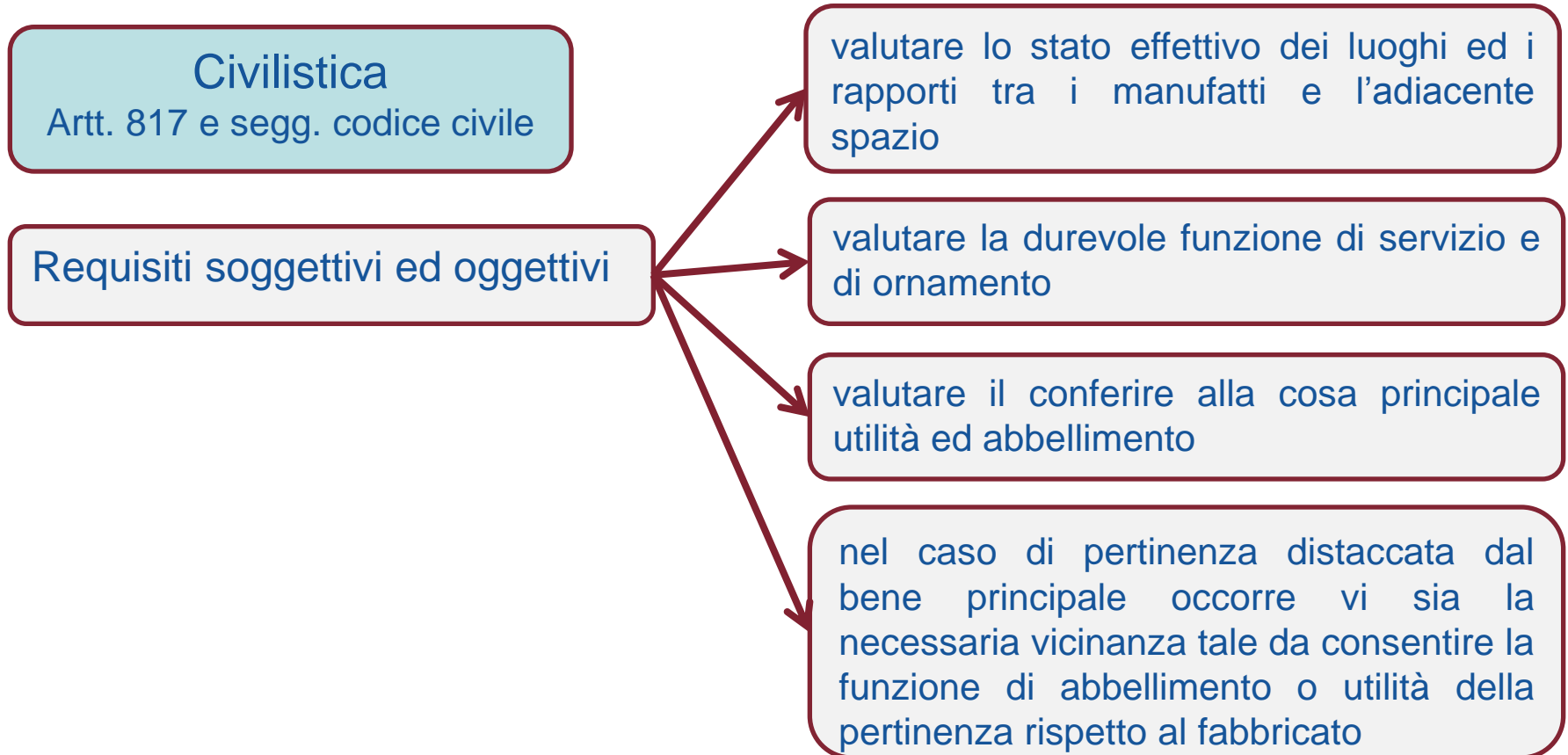
La destinazione va fatta dal proprietario della cosa principale

Civilistica
Artt. 817 e segg. codice civile

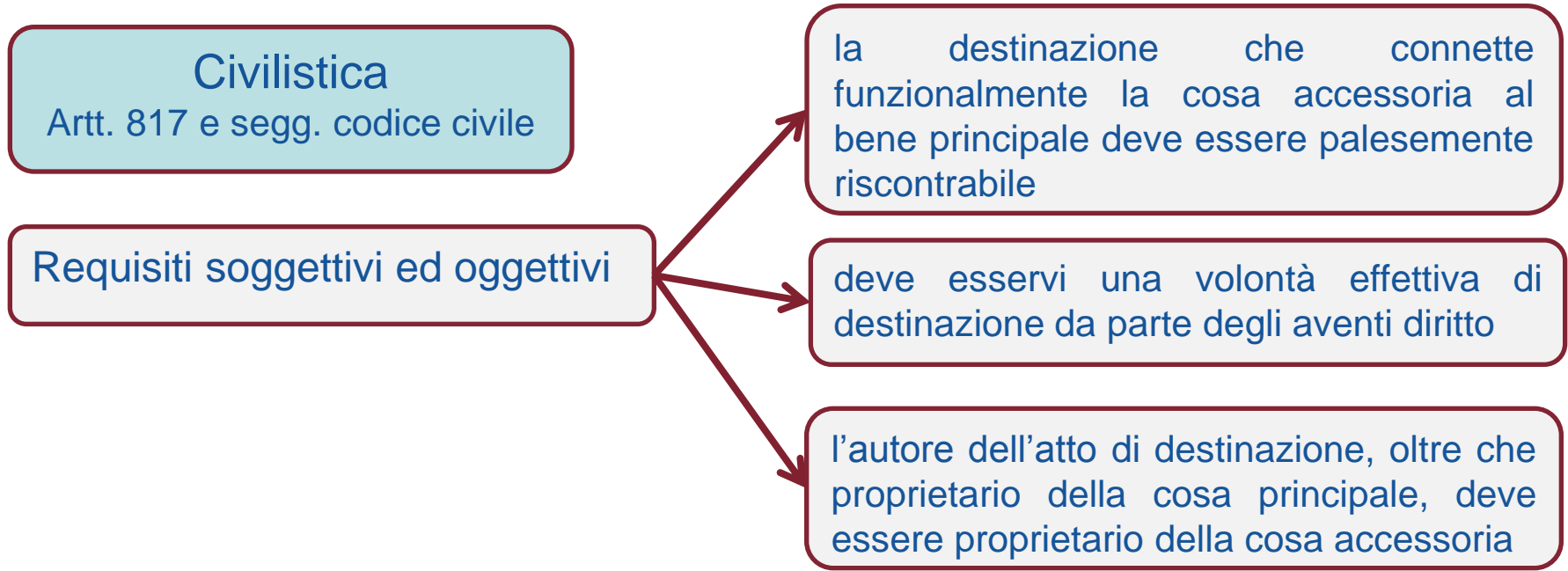
Requisito soggettivo:
presenza dell'atto di
destinazione

Requisito oggettivo:
durevole funzione di
servizio od ornamento

LE DIVERSE DEFINIZIONI



LE DIVERSE DEFINIZIONI



LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI

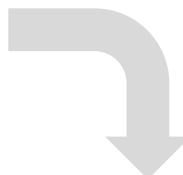
Cassazione



Si deve fare riferimento
alla nozione di pertinenza
civilistica

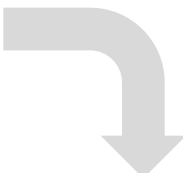
LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione nn. 22129/2010,
15739/2007, 5755/2005,
17035/2004, 19375/2003



Ai fini della verifica del ruolo pertinenziale è **irrilevante**
che il terreno sia edificabile o meno

Cassazione nn. 2901/2017,
27098/2016, 8367/2016,
25127/2009, 19638/2009,
19369/2009



Necessità che il contribuente abbia **presentato la**
dichiarazione ICI al fine di far valere il rapporto
pertinenziale

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione n. 19126/2016


La mancanza della dichiarazione può essere superata a fronte di prove fornite in sede contenziosa (principio della emendabilità della dichiarazione Cassazione SS.UU. n. 13378/2016)

Cassazione n. 2901/2017,
19126/2016

La prova dell'oggettivo asservimento pertinenziale che grava sul contribuente deve essere valutata con maggior rigore rispetto alla prova richiesta nei rapporti di tipo privatistico.


LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione n° 2901/2017,
22129/2010



non suscettibilità anche del bene costituente pertinenza
di diversa destinazione senza radicale trasformazione

Cassazione nn. 27098/2016,
22129/2010, 25127/2009



se la scelta pertinenziale non è giustificata da reali
esigenze (economiche, estetiche o di altro tipo), non
può avere valenza tributaria

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione nn. 2901/2017,
713/2017, 27098/2016,
19126/2016, 8367/2016,
10090/2012, 22129/2010,
25127/2009



nel caso il terreno sia **area edificabile** occorre che intervenga una oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che **sterilizzi, in concreto e stabilmente, lo ius aedificandi**, che non si risolva quindi in un mero collegamento materiale rimovibile ad libitum

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione n. 11856/2017



Ai fini della sussistenza del rapporto pertinenziale **non ha rilevanza che i proprietari dell'area abbiano o meno sottoscritto un impegno di rinuncia alla edificabilità**, in quanto occorre verificare, ai sensi dell'art. 817 c.c., la presenza del requisito oggettivo e fattuale di destinazione concreta a pertinenza e del requisito soggettivo di durevole asservimento.

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI


Cassazione nn. 11856/2017,
22129/2010



La presenza di un **impianto di irrigazione non depone per l'asservimento duraturo**. L'uso a **giardino** di un terreno limitrofo ad un fabbricato, in carenza di ulteriori elementi concreti, **non depone affatto per la sussistenza di un sicuro e durevole asservimento dell'area**

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI


Cassazione nn. 10176/2014,
22129/2010



nel caso il **valore di quell'area** (perché e proprio perché asservita) **sia stato considerato ai fini di determinare quello** (catastalmente rilevante) **del fabbricato** cui si assumerebbe pertenerne, **ciò non depon**e affatto per la **sussistenza di un sicuro e durevole asservimento dell'area**

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione n° 2107/2016,
22129/2010



la **fusione catastale** di una particella rispetto al fabbricato può essere solo **elemento rafforzativo del rapporto di pertinenza**


Cassazione n° 10090/2012



l'indicazione del **ruolo pertinenziale** di un bene rispetto ad un altro **in un atto pubblico** di vendita o in un contratto di locazione è **elemento irrilevante al fine di provare l'effettiva esistenza del ruolo pertinenziale**

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione nn. 27098/2016,
10176/2014, 10090/2012



se l'area è **effettivamente pertinenziale al fabbricato** di ciò se ne deve tenere conto **in sede di determinazione del valore** (rendita) del fabbricato stesso e quindi l'area andrebbe catastalmente fusa con il fabbricato.


Cassazione n. 10176/2014



La declaratoria di pertinenzialità rileva **per escludere l'assoggettamento ad ICI di un'area edificabile accatastata autonomamente**, non quando l'area è priva di autonomo accatastamento ed è compresa in una particella regolarmente accatastata e munita di rendita.

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione nn. 2901/2017,
19126/2016, 1391/2016



L'accatastamento autonomo dell'area non giustifica l'assoggettabilità al tributo in quanto occorre sempre verificare la sussistenza dei requisiti soggettivo (volontà di dar vita ad un vincolo di accessorietà durevole) e oggettivo (destinazione effettiva e concreta della cosa al servizio ed ornamento di un'altra) posti dalla disciplina codicistica.

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione n. 10176/2014

Se l'area è compresa in una particella dotata di rendita non può essere assoggettata ad un tributo ICI ulteriore a quello cui è stata assoggettata tale particella.

Cassazione n. 27098/2016,
2107/2016

La sussistenza del rapporto di pertinenza va sempre provato dal contribuente.

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione n. 2107/2016

Il valore dell'area pertinenziale non può far parte del valore contabile di un fabbricato.

Cassazione n. 26077/2015

Sussiste il rapporto di pertinenza se di fatto l'area è contenuta all'interno di una recinzione stabile che comprende anche il fabbricato.

LA SCELTA PER ICI, IMU E TASI: PRINCIPI

Cassazione n. 2107/2016



Il fabbricato e l'area devono appartenere al **medesimo possessore**.

Cassazione n. 19126/2016



Si configura pertinenza anche **se il bene principale è posseduto integralmente da un soggetto che vanta una quota di possesso sul bene accessorio**.

IN CONCLUSIONE

L'eterogeneità degli orientamenti giurisprudenziali comporta una severa attenzione al singolo caso quando ci si appresta a valutare l'assoggettamento o meno di un terreno edificabile che potrebbe avere un ruolo pertinenziale o meno rispetto ad un fabbricato.

L'avviso di accertamento può essere emesso SOLO se supportato da chiare, esaustive ed oggettive motivazioni.

Si può propendere per l'accertamento quando si riesce a motivare che:

L'area vanta una propria capacità edificatoria (non c'è sterilizzazione)

Il ruolo pertinenziale non è stato dichiarato (ma è possibile emendare)

L'area è censita separatamente (il suo valore non è compreso nella rendita del fabbricato)

Il ruolo pertinenziale non ha ragione di sussistere (l'area ha uno stato di fatto che la rende del tutto autonoma rispetto al fabbricato)

IN CONCLUSIONE

L'eterogeneità degli orientamenti giurisprudenziali comporta una severa attenzione al singolo caso quando ci si appresta a valutare l'assoggettamento o meno di un terreno edificabile che potrebbe avere un ruolo pertinenziale o meno rispetto ad un fabbricato.

L'avviso di accertamento può essere emesso SOLO se supportato da chiare, esaustive ed oggettive motivazioni.

Diviene difficile sostenere l'accertamento quando:

L'area non ha capacità edificatoria propria (sterilizzazione)

La dichiarazione è stata presentata (espressione di volontà)

L'area è censita unitariamente (la tassazione comporterebbe la doppia imposizione)

Lo stato dei luoghi fa propendere per un asservimento duraturo (l'area ha uno stato di fatto ed utilizzo che la rende un tutt'uno col fabbricato)

IL RISCHIO DELLA DOPPIA IMPOSIZIONE

Non è, quindi, fiscalmente ammissibile che lo stesso immobile venga sottoposto a tassazione sia come fabbricato (rendita) sia come area edificabile (valore venale)

Tale rischio non si forma nel caso in cui l'area sia stata iscritta in catasto come bene comune non censibile (BCNC) ad almeno due subalterni, quindi essa continuerebbe ad essere assoggettata ad imposta

IL RISCHIO DELLA DOPPIA IMPOSIZIONE

Circolare n. 2/E Agenzia entrate del 01/02/2016

In una particella ove è presente **una sola unità immobiliare residenziale** unitamente a cantine e autorimesse, l'eventuale **area di corte va individuata, di norma come area esclusiva dell'abitazione** e, conseguentemente, **considerata ai fini del classamento** e della determinazione della superficie catastale della suddetta unità abitativa. **Nel caso sopra descritto è da ritenersi impropria l'iscrizione di tale area di corte nell'ambito dei BCNC.**

Il rischio della doppia imposizione



Lotto edificato di complessivi
7.372 mq con indice edificatorio
pari a 0,6 mq/mq da cui S.U.
max = $7.372 \times 0,6 = 4.423,20$
mq.

Superficie utile realizzata = 1.191
mq

Superficie utile residua =
 $4.423,20 - 1.191 = 3.232,20$ mq

Superficie fondiaria residua:
 $3.232,20 / 0,6 = 5.387$ mq

Ipotesi di valutazione area
residua:

Supponendo 200,00 €/mq Sf
 $200,00 \times 5.387 = \mathbf{1.077.400,00 \text{ €}}$

Il rischio della doppia imposizione

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimati Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari €/m ² - €/m ³	Valori Complessivi €
TER	ART/IND	ART/IND	7.372	77,47	571.109
FAB	ART/IND	ART/IND	1.099	258,23	283.795
FAB	ART/IND	UFFICI	92	258,23	23.757

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 878,7 (in Mgl)

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, in Mgl di €, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = Va (in Mgl. di €) 878,7 X 0,0200(r) = € 17,6 c.t. = € 17.574,00 (6)

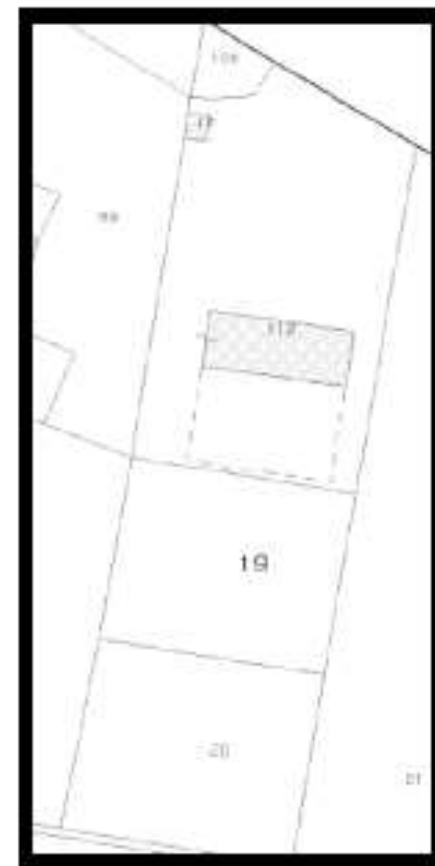
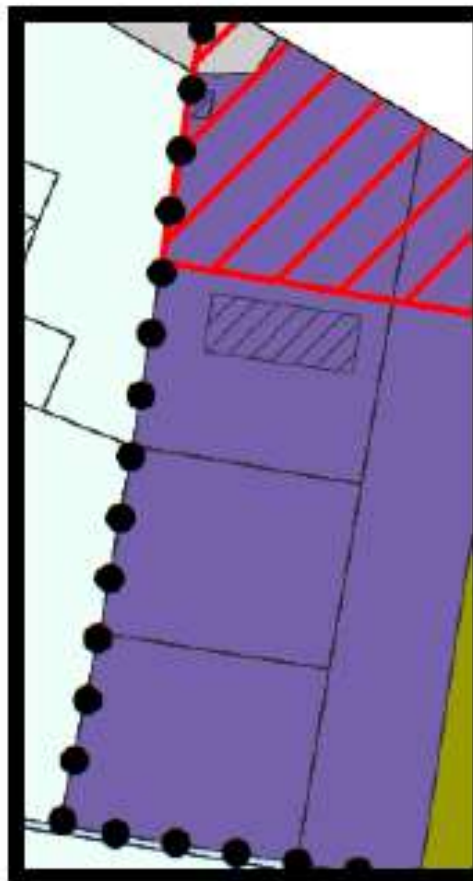
Il rischio della doppia imposizione

Emerge come già in sede di determinazione della rendita catastale del fabbricato sia stato attribuito un valore all'area pertinenziale pari a 77,47 €/mq (biennio economico di riferimento 1988/1989) moltiplicato per l'intera superficie del lotto (aree coperte + aree scoperte) da cui un valore di euro 571.109,00.

Valore che, insieme al valore del fabbricato, concorre a definire la rendita complessiva pari ad euro 17.574,00.

Pretendere l'imposta per la parte di area ancora disponibile (5.387 mq) significherebbe duplicare l'imposta in quanto già calcolata per tale area come quota della rendita ancorché con valore inferiore a quello reale di mercato.

Un caso da articolo 1, commi 336-337, L. n° 311/2004



Un caso da articolo 1, commi 336-337, L. n° 311/2004

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		220	17		2		D/7				Euro 8.038,65 L. 15.565.000	VARIAZIONE del 18/07/1996 n. 3794-1/1996 in art dal 24/05/1999 AMPLIAMENTO CLS 699
Indirizzo		VIA EMILIA ROMAGNA n. 15 piano: T:										
Notifica		-			Parma		12355		Mod.58		-	

Immobile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualit. Classe	Superficie(m ²) At. art. 11	Dato	Rendita				
								Comunale Euro 24,07 L. 22.211	Agraria Euro 15,30 L. 26.750			
1	120	20			SPRATO SE AR 1	17 20	21A			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/04/1911 n. 211102 in art. del 11/01/1912		
Notifica					Parma		11121					

Immobile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Part.	Qualit. Classe	Superficie(m ²) At. art. 11	Dato	Rendita				
								Comunale Euro 21,15 L. 52.110	Agraria Euro 15,29 L. 26.750			
1	120	20			VIGNETO 1	19 60				Impianto catastrografico del 08/11/1970		
Notifica					Parma		11942					

Un caso da articolo 1, commi 336-337, L. n° 311/2004

La nuova rendita accertata:

Rendita precedente capannone = € 8.038,65

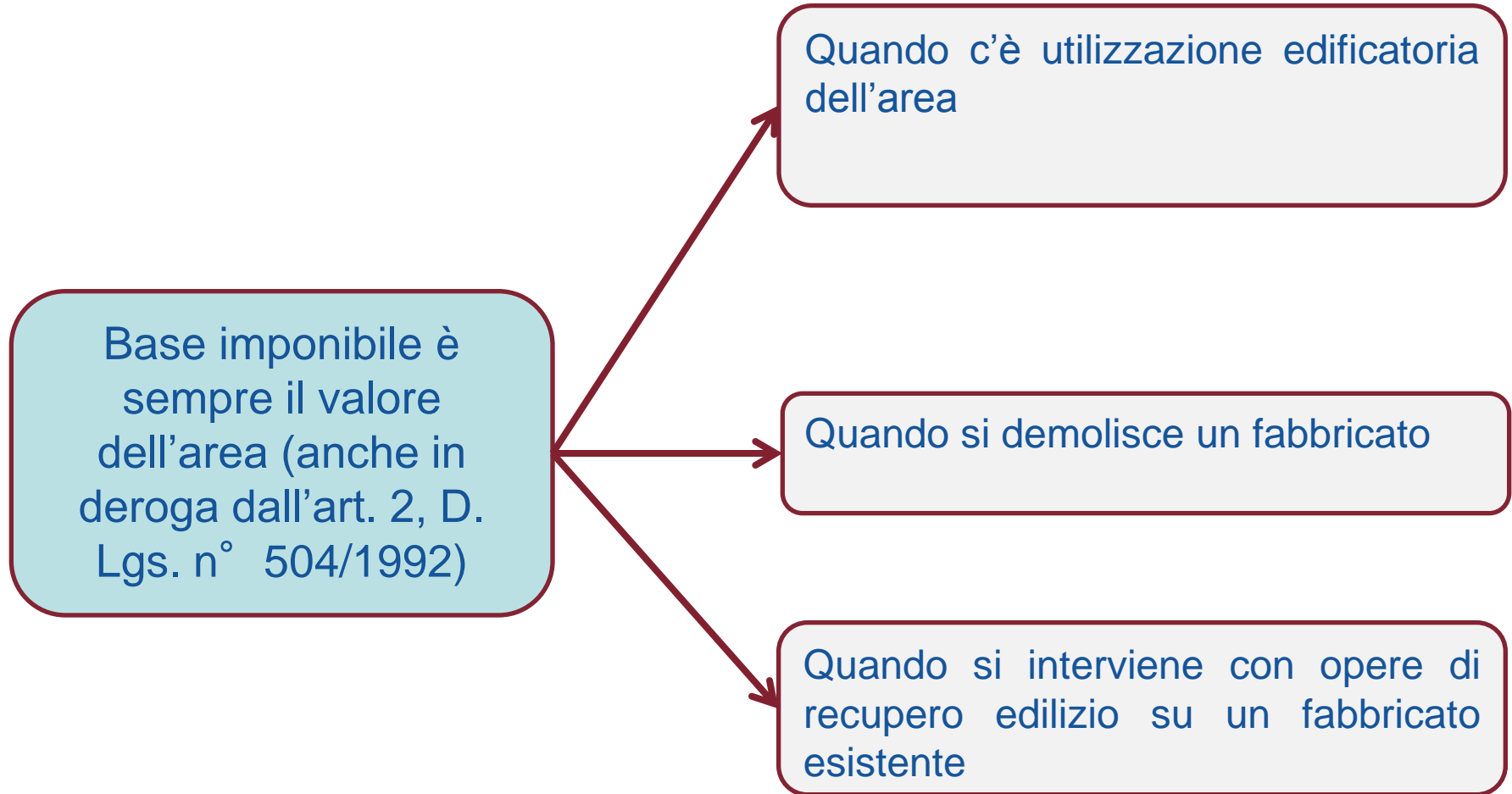
Rendita nuovo capannone con maggiore area pertinenziale = €
 $8.038,65 + € 12.351,50 = € 20.390,15$

PASSAGGIO DA AREA EDIFICABILE A FABBRICATO E VICEVERSA NEGLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Art. 5, comma 6, D. Lgs. n° 504/1992:

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 (*testo ripreso dal D.P.R. n° 380 del 06/06/2001 – Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in vigore dal 01/01/2006*), 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**.

ART. 5, COMMA 6



ART. 5, COMMA 6

Interventi edilizi che se eseguiti su fabbricati esistenti comportano la costituzione dell'area edificabile ai fini IMU

Interventi di **restauro e risanamento conservativo** (art. 3, comma 1, lettera c), D.P.R. n. 380/2001, ex art. 31, comma 1, lettera c), L. n. 457/1978)

Interventi di **ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lettera d), D.P.R. n. 380/2001, ex art. 31, comma 1, lettera d), L. n. 457/1978)

Interventi di **ristrutturazione urbanistica** (art. 3, comma 1, lettera f), D.P.R. n. 380/2001, ex art. 31, comma 1, lettera e), L. n. 457/1978)

ART. 5, COMMA 6

Titoli abilitativi e
interventi edilizi

Va verificata secondo le
norme regionali

* Interventi che generano area
edificabile ai fini IMU

CIL (Comunicazione Inizio Lavori)

- Manutenzione ordinaria
- Interventi minori

SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio
Attività) ex DIA elenco non esaustivo

- Manutenzione straordinaria
- Opere interne di entità superiore a quelle previste per la CIL
- **Restauro scientifico e restauro e risanamento conservativo***
- **Ristrutturazione edilizia***
- Cambi d'uso senza opere
- **Nuove costruzioni (solo in casi particolari)***

PDC (Permesso di Costruire)

- **Nuove costruzioni (nei casi non SCIA)***
- Ripristino tipologico
- **Ristrutturazione urbanistica***

ART. 5, COMMA 6

La base imponibile diviene il valore dell'area nei seguenti casi particolari

Lavori edilizi di nuova costruzione o ristrutturazione in **zone destinate agricole dallo strumento urbanistico** (Cassazione n. 27096/2016, no se il fabbricato è rurale)

Interventi di recupero di fabbricati posti in zone inedificabili

Interventi di abusivismo edilizio in corso di realizzazione

Dubbi sulla possibilità di considerare edificabili porzioni non ultimate o in corso di recupero di fabbricati già accatastati (Cassazione nn. 10735/2013, 22808/2006, 23347/2004)

ART. 5, COMMA 6: MOMENTO INIZIALE

Area prima NON edificabile (ad es. agricola) ovvero fabbricato accatastato

Il momento iniziale cui far decorrere la nuova base imponibile (valore venale dell'area) dovrebbe coincidere con **l'inizio formale dei lavori edilizi**. Si ritiene **non corretto** far decorrere il momento iniziale con la **data di rilascio del provvedimento edilizio** in quanto esso attesta la possibilità di intervenire e non l'effettivo intervento edilizio.

ART. 5, COMMA 6: MOMENTO FINALE

Fabbricato in corso di
sopraelevazione
(Cassazione n. 10082/2014)



La presenza dell'area è riferibile anche alle ipotesi di area sulla quale è stata edificata un'abitazione in cui vi sia stato **ampliamento mediante sopraelevazione**. Il meccanismo del legislatore è nel senso di non considerare ai fini ICI il fabbricato in corso di ristrutturazione e **in suo luogo di considerare invece come fabbricabile l'area su cui lo stesso insiste**. L'area cioè ridiventa **fabbricabile ab origine**, fino a che la ristrutturazione dell'immobile non viene completata. E questo perché, venuta meno la tassabilità del fabbricato, viene **tassata l'area su cui lo stesso insiste**. Quindi soggetta ad ICI **è tutta l'area, anche se inedificabile secondo gli strumenti urbanistici ordinari**.

ART. 5, COMMA 6: MOMENTO FINALE



Fabbricato
ultimato/utilizzato ma
non accatastato
(Cassazione n. 15177/2010)

Il **criterio alternativo** che si basa sulla **ultimazione dei lavori** o **anteriore utilizzazione** acquista rilievo solo quando il fabbricato non sia ancora iscritto al catasto, giacché l'iscrizione realizza di per sé il presupposto principale dell'assoggettamento ad imposta.

ART. 5, COMMA 6: MOMENTO FINALE



Fabbricato accatastato
ma non ultimato
(Cassazione n. 24924/2008)

L'iscrizione in catasto o la sussistenza delle condizioni di iscrizione è presupposto sufficiente perché l'unità immobiliare sia considerata «fabbricato» e sia quindi assoggettata ad imposta

ART. 5, COMMA 6: MOMENTO FINALE



Fabbricato accatastato
ma non ultimato
(Cassazione n. 11694/2017)

L'art. 2, comma 1, lett. a), D. Lgs. 504/1992 stabilisce che per fabbricato s'intende:

- **l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano;**
- 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**

Al **primo periodo va attribuito carattere principale al secondo funzione ancillare.**

La struttura normativa collega la qualifica di «fabbricato» come **bene tassabile all'iscrizione catastale o all'obbligo di iscrizione**, ponendo **l'ultimazione dei lavori o l'utilizzazione antecedente** nel ruolo di **indici sussidiari**, valevoli **per l'ipotesi che sia stato omesso il dovuto accatastamento.**

ART. 5, COMMA 6: MOMENTO FINALE



Fabbricato ultimato o accatastato ma privo del certificato di abitabilità

(Cassazione nn. 20780/2016, 24294/2008, 7905/2005)

Riveste aspetto del tutto **insignificante la data di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità edilizia**, in quanto risulta irrilevante, ai fini dell'assoggettamento all'ICI/IMU, l'idoneità dell'immobile a produrre reddito che si può concretizzare solo dopo il rilascio del certificato di abitabilità. Ciò che conta è unicamente il possesso dell'immobile.

LE AGEVOLAZIONI PREVISTE PER I COLTIVATORI DIRETTI ED IMPRENDITORI AGRICOLI: REQUISITI E MODALITA' DI VERIFICA

IL DIVERSO REGIME TRA ICI ED IMU/TASI

ICI



Art. 2, co. 1, lettera b), D. Lgs. n° 504/1992, finzione giuridica secondo la quale l'area edificabile viene considerata agricola se posseduta e condotta dal **coltivatore diretto**.

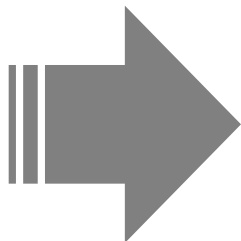
IMU/TASI



L'art. 13, commi 2 e 5, d.l. n° 201/2011 richiama per la definizione l'art. 2 del D. Lgs. n° 504/1992 (quindi si conferma la finzione giuridica già vigente nell'ICI) ma il beneficio riguarda non solo il **coltivatore diretto** ma anche **l'imprenditore agricolo professionale**.

IL COLTIVATORE DIRETTO

Coltivatore
diretto

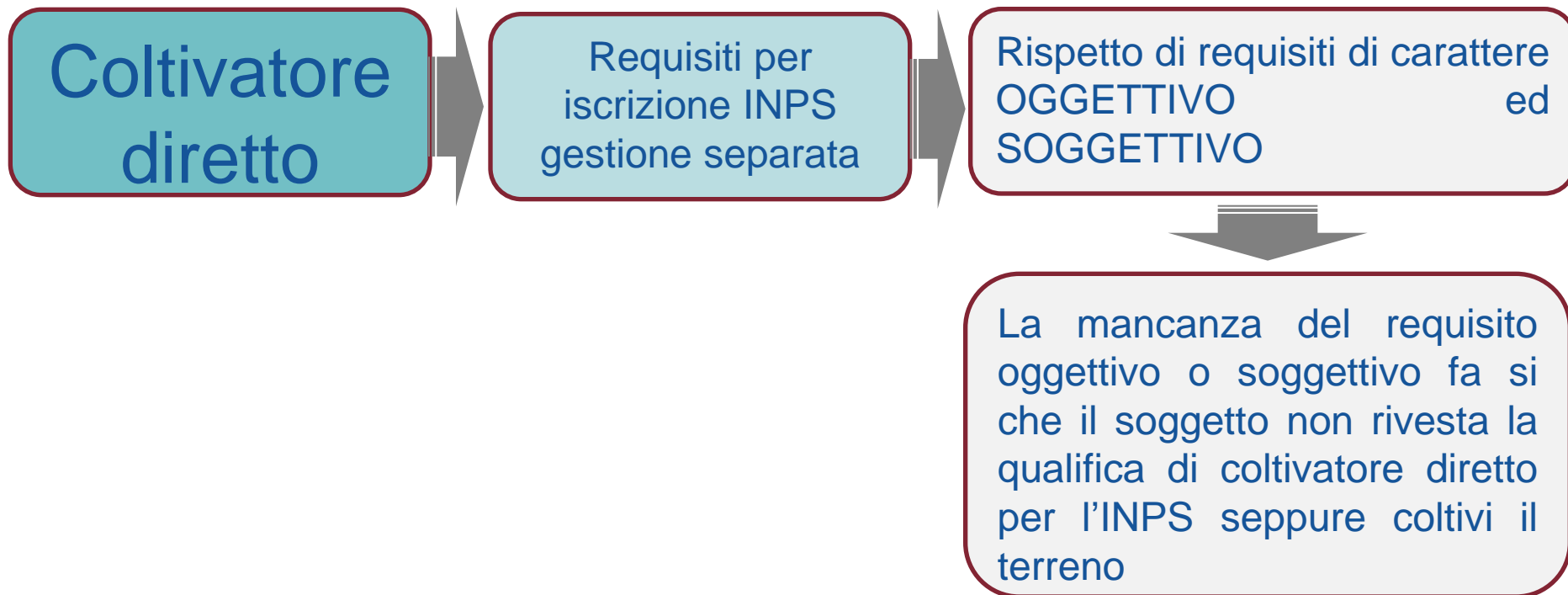


Piccolo imprenditore che si dedica direttamente ed abitualmente alla manuale coltivazione dei fondi in qualità di:

- Proprietario;
- Affittuario;
- Usufruttuario;
- Enfiteuta

E all'allevamento ed attività connesse ai sensi art. 2135 c.c.

IL COLTIVATORE DIRETTO



IL COLTIVATORE DIRETTO

Requisiti oggettivi
per iscrizione INPS
obbligatoria

```
graph LR; A[Requisiti oggettivi per iscrizione INPS obbligatoria] --> B[Fabbisogno lavorativo non inferiore a 104 giornate lavorative annue (art. 3 Legge n° 9/1963)]; A --> C[Il nucleo familiare del coltivatore (parenti e affini fino al IV grado) deve far fronte autonomamente ad almeno 1/3 del fabbisogno lavorativo annuo occorrente per la gestione dell'azienda (art. 2 Legge n° 9/1963)];
```

Fabbisogno lavorativo non inferiore a 104 giornate lavorative annue (art. 3 Legge n° 9/1963)

Il nucleo familiare del coltivatore (parenti e affini fino al IV grado) deve far fronte autonomamente ad almeno 1/3 del fabbisogno lavorativo annuo occorrente per la gestione dell'azienda (art. 2 Legge n° 9/1963)

IL COLTIVATORE DIRETTO

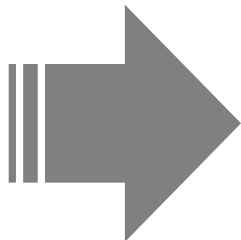
Requisiti soggettivi
per iscrizione INPS
obbligatoria

l'attività deve essere svolta con **abitudine** e **prevalenza** per **impegno lavorativo** e **reddito ricavato** (artt. 1 e 2, Legge n° 1047/1957). Ai sensi dell'articolo 2 della Legge n° 9/1963, il requisito della abitudine si ritiene sussistere quando l'attività sia svolta in modo **esclusivo** o **prevalente**, intendendosi per attività prevalente **quella che occupi il lavoratore per il maggior periodo di tempo nell'anno e costituisca la maggior fonte di reddito** (Circolare SCAU n° 21 del 18/03/1993, Circolare n° 111 del 23/05/1998, punto 5, Msg. n° 33537 del 21/09/1998, Msg. n° 26076 del 02/04/1999, Msg. n° 26 del 06/11/2000)

L'IMPREDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

I.A.P.

Art. 1, D. Lgs. n° 99/2004

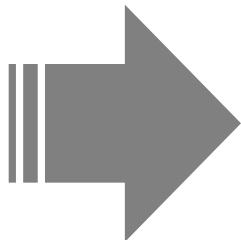


- Soggetto in possesso di **competenze professionali** (dimostrare redditività, rispetto dei requisiti minimi in materia di ambiente, igiene e benessere degli animali, possesso di conoscenze e competenze professionali adeguate)
- Svolgere le **attività agricole elencate dall'art. 2135 del codice civile**

L'IMPREDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

I.A.P.

Art. 1, D. Lgs. n° 99/2004

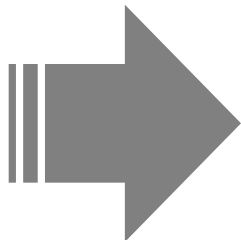


- Le attività agricole devono essere svolte **direttamente o in qualità di socio di società**
- Occorre dedicare alle attività agricole **almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo** (o diversa percentuale definita dalla regione)
- Le attività agricole **devono produrre almeno il 50% del reddito globale da lavoro** (ridotto al 25% per le aziende in zone svantaggiate) si escludono pensioni di ogni genere, gli assegni equiparabili, le indennità e somme percepite per cariche pubbliche ovvero in associazioni o altri enti operanti nel settore agricolo

L'IMPREDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

I.A.P.

Art. 1, D. Lgs. n° 99/2004

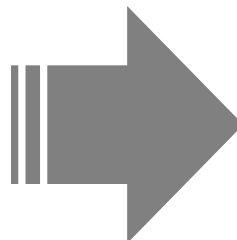


- Nel caso di società di persone o cooperative agricole il socio può ottenere la qualifica di IAP
- Nel caso di società di capitali l'amministratore può ottenere la qualifica di IAP

L'IMPREDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

I.A.P.

Art. 1, D. Lgs. n° 99/2004



FORME SOCIETARIE

Società semplici, Enti non commerciali

Esercizio delle attività agricole elencate dall'art 2135 del Codice civile

Società di persone

Esercizio esclusivo delle attività agricole e connesse elencate dall'art 2135 del Codice civile

Nella ragione sociale è riportata la locuzione «società agricola»

Società di capitali (srl e soc. coop.ve)

Esercizio esclusivo delle attività agricole e connesse elencate dall'art 2135 del Codice civile

Nella denominazione sociale è riportata la locuzione «società agricola»

L'IMPREDITORE AGRICOLO PROFESSIONALE (IAP)

I.A.P.

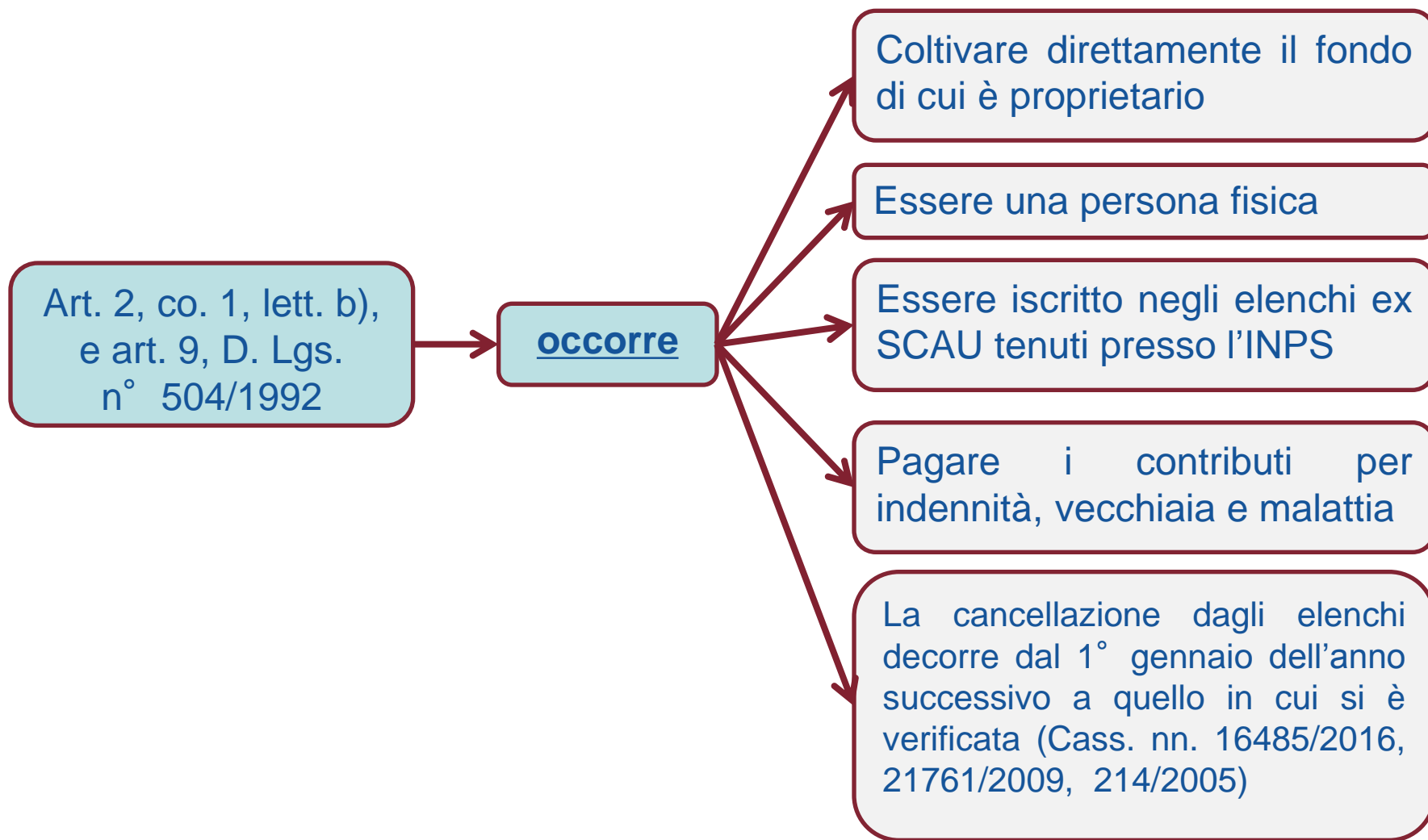


```
graph LR; A[I.A.P.] --> B[E' sempre obbligatoriamente iscritto all'INPS]
```

The diagram consists of two light blue rounded rectangular boxes with dark red borders. The first box on the left contains the text 'I.A.P.'. A large grey arrow points from this box to the second box on the right. The second box contains the text 'E' sempre obbligatoriamente iscritto all'INPS'.

E' sempre
obbligatoriamente
iscritto all'INPS

L'AGRICOLTORE IN AMBITO ICI



L'AGRICOLTORE IN AMBITO ICI, GIURISPRUDENZA

PENSIONATI AGRICOLI
C. Cassazione nn. 16485/2016,
15516/2010
C. Costituzionale nn. 87/2005,
336/2003

E' ammissibile che le agevolazioni non possano essere estese ai pensionati dell'agricoltura

COLTIVATORI DIRETTI E IAP
ATTIVI
C. Cassazione n. 15516/2010
C. Costituzionale n. 336/2003

Le agevolazioni non possono essere estese a quei soggetti coltivatori diretti o IAP che seppure coltivino direttamente il terreno non possono iscriversi all'INPS in quanto non raggiungono il minimo delle giornate lavorative per l'iscrizione

L'AGRICOLTORE IN AMBITO ICI, GIURISPRUDENZA

VERIFICA ISCRIZIONE
C. Cassazione nn. 15516/2010,
26878/2009, 214/2005

Compete all'INPS che attesta la verifica di DUE dei tre requisiti principali:

- Qualifica di coltivatore diretto o IAP
- Svolgimento dell'attività a titolo principale

VERIFICA REQUISITO
CONDUZIONE DIRETTA
C. Cassazione n. 15516/2010,
26878/2009, 214/2005

Va provato dal contribuente, perché può esservi un soggetto che, seppure iscritto, non coltiva il terreno. E' irrilevante la prova fornita con una dichiarazione sostitutiva (Cass. n. 27173/2011)

L'AGRICOLTORE IN AMBITO ICI, GIURISPRUDENZA

VERIFICA REQUISITI
C. Cassazione n. 13392/2016

Occorre verificare se il reddito prevalente deriva dalla attività agricola

OBBLIGO DICHIARATIVO
C. Cassazione nn. 17563/2016,
17562/2016

Le agevolazioni non sono dovute se il contribuente omette di presentare la dichiarazione. La dichiarazione non può essere surrogata da altre forme di conoscenza da parte del Comune (consultazione elenchi informatici)

LA VERIFICA DELLE CONDUZIONE DIRETTA

Può essere richiesto all'INPS il **modello CD1** dove sono indicati i dati catastali delle particelle coltivate. Il coltivatore è tenuto a dichiarare le particelle coltivate comunicando le modifiche entro 90 gg. Il calcolo dei contributi è direttamente proporzionale all'estensione dei terreni coltivati.

LIMITI

Difficoltà per l'INPS a recuperare i dati che sono informatizzati solo dal 2013

I dati non sono aggiornati causa le omesse dichiarazioni da parte dei coltivatori

Se una o più particelle non sono state dichiarate, l'INPS può fare l'iscrizione retroattiva recuperando i contributi omessi, ciò può consentire la retroattività dell'agevolazione

LA VERIFICA DELLE CONDUZIONE DIRETTA

Convenzione con INPS

E' possibile per il Comune sottoscrivere una convenzione con INPS per la consultazione telematica dei dati relativi all'iscrizione di coltivatori diretti (CD), coloni e mezzadri (CM) e Imprenditori agricoli a titolo principale (IAP)

Convenzione quadro adottata con determinazione del Commissario Straordinario n. 119/2014, art. 5, allegato 2 e successivo avviso.

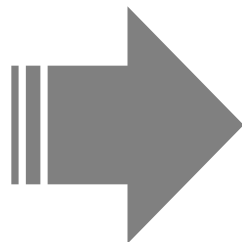
LA VERIFICA DELLE CONDUZIONE DIRETTA

Convenzione con INPS

Dati di INPUT	Dati di OUTPUT
Anno di riferimento	Anno di vigenza (dato riferito al 31/12 dell'anno XXXX, qualora la richiesta sia riferita non all'annualità)
Codice fiscale Partita IVA	Codice fiscale di INPUT Partita IVA di INPUT
Presenza negli archivi AUTONOMI di una posizione con tariffazione nell'anno di riferimento	SI (in caso di presenza nell'anno di riferimento nella gestione autonomi) NO (in caso di assenza nell'anno di riferimento nella gestione autonomi)
Presenza negli archivi AZIENDE di una posizione nell'anno di riferimento (esiste almeno un DMAG nell'anno di riferimento)	SI (in caso di presenza nell'anno di riferimento nella gestione aziende) NO (in caso di assenza nell'anno di riferimento nella gestione aziende)
Tipologia AUTONOMO	1=CD; 2=CM; 3=IAP

CASI PARTICOLARI IN AMBITO ICI

Coadiuvanti agricoli



AGEVOLATI

MEF (nota 20535/2016)

NON AGEVOLATI

ANCI E-R nota 92/2016

Il coadiuvante che **concede in affitto il terreno al coltivatore**, anche nel caso il coadiuvante sia attivo nell'impresa di quest'ultimo (Cassazione n. 11979/2017)

Sono familiari del conduttore coltivatore (parenti ed affini entro il IV grado) che non hanno una autonoma iscrizione all'INPS ma risultano **iscritti nella posizione contributiva del conduttore coltivatore**.

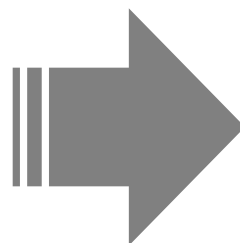
Collaborano alla conduzione dell'azienda agricola.

Non dichiarano reddito agrario ai fini IRPEF.

Manca giurisprudenza di cassazione, controverse le sentenze di CTP e CTR.

CASI PARTICOLARI IN AMBITO ICI

Società di
persone



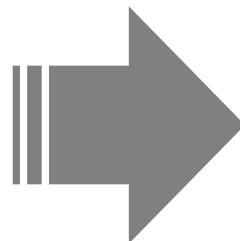
L'articolo 9 del D. Lgs. n° 228/2001, attribuisce ai soci delle società di persone che rivestono la qualifica di coltivatore diretto o IAP le medesime agevolazioni fiscali poste in capo alle persone fisiche.

Nel caso di terreno di proprietà del socio e condotto dalla società è dubbia l'applicazione dell'agevolazione perché non vi è coincidenza tra possessore e conduttore.

CASI PARTICOLARI IN AMBITO ICI

Società di persone (snc)

Cassazione n. 375/2017



La norma che non ammette l'agevolazione ICI alle società è antecedente alle novità introdotte dal D.Lgs. n. 228/2001 dall'art. 1, D.Lgs. n. 99/2004 che riconoscono la qualifica di IAP anche alle forme societarie.

Pertanto il riferimento esclusivo fatto dalla normativa ICI alle persone fisiche deve intendersi superato, sicché il beneficio si può estendere alle società di persone aventi qualifica di IAP.

L'ordinanza nulla dice in riferimento a:

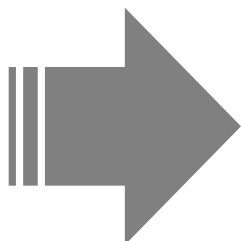
- **Società di capitali che possono anch'esse avere la qualifica di IAP;**
- **La necessità del requisito dell'iscrizione alla previdenza agricola che non è ammesso per le forme societarie**



CASI PARTICOLARI IN AMBITO ICI

Società di capitali

Cassazione nn.
11434/2010, 5931/2010



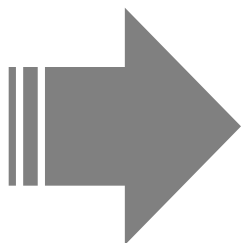
Le agevolazioni ICI si applicano **solo agli imprenditori agricoli individuali** (persone fisiche) e **non anche alle società di capitali** che svolgono attività agricola.

Eventuali richiami a parallelismi ed estensioni agevolative previste da norme della comunità europea **non sono applicabili** in quanto richiedono norme attuative in assenza delle quali vale la norma statale specifica dell'imposta.

CASI PARTICOLARI IN AMBITO ICI

Terreni in comproprietà

Cassazione nn.
13261/2017, 14825/2011,
15566/2010, 26878/2009



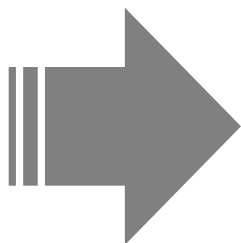
- Nel caso di **più contitolari** dei terreni, è sufficiente che **uno solo di essi abbia i requisiti** previsti per ottenere l'agevolazione per consentire anche agli altri di non dover calcolare l'imposta sulla base del valore venale bensì sulla base del valore agricolo
- Ciò in quanto il legislatore ha introdotto i benefici al fine di **incentivare l'attività agricola**, l'obbligo di versare l'imposta, per alcuni, sulla base del valore venale potrebbe essere **motivo di disincentivo**.

CASI PARTICOLARI IN AMBITO ICI

Problema: Cessione di quote infinitesimali di proprietà oppure costituzione di usufrutto a termine

Terreni in comproprietà

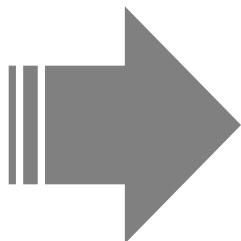
Cassazione nn.
13261/2017, 14825/2011,
15566/2010, 26878/2009



- Lo sfruttamento edilizio è incompatibile con la permanente destinazione a scopi agricoli sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri

LE SOCIETA' AGRICOLE E L'AGEVOLAZIONE IMU

Articolo 13,
commi 2 e 5, d.l.
n° 201/2011



I soggetti cui si applicano le agevolazioni previste dall'articolo 2, co. 1, lettera b), D. Lgs. n° 504/1992, sono individuati nei:

- **Coltivatori diretti**
- **Imprenditori agricoli professionali**
Iscritti nella previdenza agricola



Manca totalmente lo specifico ed esclusivo riferimento alle persone fisiche che era presente nell'ICI

LE SOCIETA' AGRICOLE GODONO DELL'AGEVOLAZIONE?

TESI POSITIVA

Mancando il riferimento specifico alle persone fisiche che si aveva nell'ICI porta a ritenere che l'agevolazione si estenda alle società **solo se ad esse è riconosciuta la qualifica di IAP** e se coltivano direttamente il terreno di cui sono proprietarie. Almeno uno dei soci o degli amministratori che ha la qualifica di IAP **deve essere iscritto alla previdenza agricola**.

Tesi confermata dal MEF nella Circolare n° 3/DF del 18/05/2012 e nella nota 20535/2016. Ordinanza Cassazione n. 375/2017 (anche se nulla si dice in merito alla necessità di iscrizione all'INPS)

TESI NEGATIVA

Il fatto che **non sia la società ad essere iscritta alla previdenza agricola bensì il socio o l'amministratore** fa sì che il richiamo normativo che esige l'obbligo di iscrizione alla previdenza agricola non può che **confermare il fatto che il beneficio anche nell'IMU deve essere inteso limitato alle sole persone fisiche**.

Tesi confermata da ANCI Emilia-Romagna nota n. 92/2016, CTP Modena nn. 336/2013 e 271/2016.

LA QUALIFICA DI IAP PER LE SOCIETA' AGRICOLE

art. 1, D. Lgs. n° 99/2004

REQUISITI

Società di capitali

Società di persone

Coop.ve agricole

Nello statuto deve essere previsto
l'esercizio esclusivo delle attività
agricole di cui all'articolo 2135 codice
civile

LA QUALIFICA DI IAP PER LE SOCIETA' AGRICOLE

art. 1, D. Lgs. n° 99/2004

REQUISITI

Società di persone

Almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di IAP, per le s.a.s. la qualifica di IAP deve essere posseduta dall'accomandatario

Società di capitali

Almeno un amministratore che sia anche socio per le coop.ve deve avere la qualifica di IAP e deve essere iscritto alla gestione previdenziale e assistenziale per l'agricoltura (CD/CM) in qualità di IAP (Circolare INPS n° 48 del 24/03/2006). L'amministratore porta la qualifica di IAP ad una sola società.

Coop.ve agricole

LE CATEGORIE CATASTALI FITTIZIE

CARATTERISTICHE DELLE UNITA' FITTIZIE

Aree urbane (F/1)

Costruzione non idonee a produrre reddito in condizione di degrado – collabenti (F/2)

DM 02/01/1998 n° 28
Ai **sol**i **fin**i **inventari**ali **pos**sono essere oggetto di iscrizione catastale ma senza attribuzione di rendita le unità corrispondenti a:

Fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione (F/3)

Fabbricati o loro porzioni in corso di definizione (F/4)

Fabbricato in attesa di dichiarazione (F/6)

Lastrici solari (F/5)

LE UNITA' FITIZIE E L'IMU

Risoluzione MEF
n° 8/DF del 22/07/2013

il MEF giunge a ritenere **non classificabili come aree edificabili** le unità qualificabili come **lastrici solari** (F/5) anche durante la realizzazione di sopraelevazione in quanto comunque integrate nel fabbricato esistente. Il MEF ritiene che le medesime conclusioni possano essere **estese a tutte le unità fittizie**

Tesi non condivisibile:

- Non è possibile omogeneizzare tutte le unità fittizie;
- Le unità fittizie non sono unità immobiliari urbane *strictu sensu*

LE AREE URBANE F/1

AREE URBANE F/1



Hanno origine dalla demolizione totale di fabbricati censiti al catasto fabbricati (se la demolizione riguarda fabbricati rurali si genera l'area rurale) o dallo stralcio di porzioni di aree cortilive pertinenti di fabbricati.

La generazione dell'area urbana (individuata con apposita particella o subalterno) **non costituisce, automaticamente, un'area edificabile**, per la definizione della quale occorrerà analizzare i requisiti urbanistico/edilizi/fiscali previsti dalla normativa ICI/IMU/TASI.

LE UNITA' COLLABENTI F/2

DM 02/01/1998 n° 28



Non risponde alla definizione di unità immobiliare catastale ai sensi del DM n. 28/1998 e la stessa rappresenta, inoltre, un **cespite sempre autonomo e come tale alienabile e dotato di autonomo valore**

Non sono fabbricati nel senso catastale bensì unità che, per le loro caratteristiche di **sopraggiunto degrado**, non sono più in grado di produrre reddito proprio (inagibili o inabitabili) ma sono comunque **individuabili** e **perimetrabili** (presenza della copertura o parte di essa e di tutti i solai, muri perimetrali di altezza superiore al metro, Nota Agenzia entrate n° 29439 del 30/07/2013)

LE UNITA' COLLABENTI F/2

DM 02/01/1998 n° 28

Per le unità di nuovo impianto occorre una dichiarazione sottoscritta dal tecnico compilatore attestante lo stato di degrado ampiamente documentata, occorre allegare alla denuncia una autocertificazione di notorietà del proprietario attestante l'assenza di allacciamento alle reti pubbliche (Nota Agenzia entrate n° 29439 del 30/07/2013)

LE UNITA' COLLABENTI E L'IMU

Le particolarità

Discrasia tra il concetto di inagibilità/inabitabilità vigente ai fini ICI e IMU che prevede la riduzione del 50% dell'imposta per l'ICI o del 50% della base imponibile per l'IMU, ed il concetto di inagibilità/inabitabilità catastale che prevede la non attribuzione della rendita

Ai fini ICI/IMU, mancando la rendita, il valore imponibile potrebbe essere determinato in funzione del valore dell'area edificabile con riguardo alle condizioni urbanistico/edilizie e/o dei volumi esistenti.

C'è chi sostiene l'esclusione da ICI e da IMU in quanto gli immobili sono comunque censiti al catasto fabbricati (art. 2, comma 1, lettera a), D. Lgs. n° 504/92) ma privi di rendita e, quindi, con valore imponibile pari a zero, pertanto l'assoggettività ad ICI/IMU dovrebbe nascere solo nel caso di inizio di lavori di recupero edilizio (art. 5, comma 6, D. Lgs. n° 504/92), in realtà tali unità non appartengono alla nozione di fabbricati come prevista dalle due imposte per le quali si richiama la definizione catastale di unità immobiliare.

LE UNITA' COLLABENTI E L'IMU

Le particolarità

Su tali unità può applicarsi il concetto dell'**edificabilità di fatto** (anche al di fuori della previsione programmatica) che influisce sul valore del bene e si presenta quando vi sono fabbricati **destinati alla demolizione ed alla loro ricostruzione** (Cassazione n° 5166/2013), le unità collabenti **vanno assoggettate ad imposta come aree edificabili** (CTR Toscana nn. 26-27/2015)

Se, però, l'unità collabente individua un immobile che **prima era rurale** e viene sottoposto ad un intervento di ristrutturazione per **poi ridiventare rurale**, allora **non può applicarsi l'art. 5, comma 6, D.Lgs. n. 504/1992** in quanto vale la finzione giuridica che genera il terreno agricolo al posto dell'area. Ciò soprattutto se la proprietà ha sottoscritto un **atto d'obbligo nei confronti dell'Amministrazione comunale per l'insediamento di usi esclusivamente agricoli** (CTR Emilia-Romagna n. 1376/2017)

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3

FABBRICATI IN
CORSO DI
COSTRUZIONE
F/3



Le unità vengono censite in tale categoria **solo per consentire l'inventario ai fini civilistici** (passaggio di proprietà, estinzione totale o parziale di mutui,...).

Le unità sono prive di rendita e, secondo la circolare catastale n° 15232 del 21/02/2002, la permanenza delle unità in tale categoria dovrebbe non essere troppo prolungata nel tempo in quanto rispecchia una situazione momentanea.

Se l'intero fabbricato è censito nella categoria F/3 la tassazione ICI/IMU/TASI deve discendere dall'area edificabile in quanto il complesso immobiliare non risulta ultimato, se, invece, parte del complesso è censito con rendita e parte in categoria F/3 la giurisprudenza ritiene non sia possibile ritenere le unità censite in F/3 aree edificabili (Cassazione n° 10735 del 08/05/2013, n° 22808 del 22/10/2006, n° 23347 del 15/12/2004).

FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE F/3

FABBRICATI IN
CORSO DI
COSTRUZIONE F/3
(Cassazione n. 11694/2017)

PRINCIPIO DI DIRITTO

L'accatastamento **fittizio** – istituzionalmente privo di rendita – non fornisce la base imponibile ex art. 5 D. Lgs. n. 504/1992, **né evidenzia una fattispecie autonoma per capacità contributiva**. In particolare, il classamento nella **categoria fittizia F/3** (unità in corso di costruzione) - pur essenziale ai negozi civilistici su cosa futura – **non segnala una capacità contributiva autonoma rispetto a quella evidenziata dalla proprietà del suolo edificabile**.

In presenza di un tale classamento, quindi, fermi i controlli pubblici sulla relativa appropriatezza, **l'imposta può attingere solo l'area edificatoria, con la base imponibile fissata dall'art. 5, comma 6, D. Lgs. n. 504/1992** (valore dell'area tolto il valore del fabbricato in corso d'opera).

In tema di imposta comunale sugli immobili, l'accatastamento di un nuovo fabbricato nella categoria fittizia delle unità in corso di costruzione non è presupposto sufficiente per l'assoggettamento ad imposta del fabbricato stesso, salva la tassazione dell'area edificatoria e la verifica sulla pertinenza del classamento.

FABBRICATI IN CORSO DI DEFINIZIONE F/4

FABBRICATI IN
CORSO DI
DEFINIZIONE F/4

Le unità immobiliari vengono censite in tale categoria quando **non si è a conoscenza dell'esatta estensione dell'unità immobiliare** (Circolare catastale n° 2/1984), pertanto in tale categoria rientrano **le unità immobiliari facenti parte di fabbricato già ultimato ma che non risultano ancora definite funzionalmente e/o strutturalmente.**

Tale classificazione è frequente quando si devono definire le distribuzioni degli spazi comuni ed esclusivi ovvero quando vengono costituite porzioni di vano per trasferimento di diritti.

La permanenza delle unità in questa categoria dovrebbe non eccedere i 6 mesi (Circolare catastale n° 15232 del 21/02/2002).

L'assoggettabilità ad ICI/IMU/TASI non può rientrare nel concetto di area edificabile (trattasi di fabbricato ultimato) ma di fabbricato, la mancanza di rendita catastale, però, può portare all'esclusione momentanea dall'ICI/IMU/TASI

LASTRICI SOLARI F/5



LASTRICI SOLARI
F/5

Rientrano nella categoria le **terrazze accessibili** fornite di parapetti che non fungano solo da copertura ma che possano consentire la sopraelevazione del fabbricato.

Le unità, se costituenti parti comuni, vengono censite come bene comune censibile, se, invece, **sono di pertinenza esclusiva di un alloggio di tali spazi si deve tenere conto in sede di determinazione della rendita dell'unità cui il lastrico solare è asservito.**

I lastrici potrebbero essere edificati, nel caso ricorrano i requisiti urbanistico/edilizi, **ma l'eventuale edificabilità difficilmente potrebbe essere assoggettabile ad ICI/IMU sia a causa del concetto di pertinenzialità sia a causa della definizione unitaria di fabbricato rispetto all'area** (Cassazione n° 10235 del 08/05/2013 n° 22808 del 22/10/2006, n° 23347 del 15/12/2004, Risoluzione MEF n° 8/DF del 22/07/2013).

FABBRICATI IN ATTESA DI DICHIARAZIONE F/6

FABBRICATI IN
ATTESA DI
DICHIARAZIONE
F/6

La costituzione della categoria F/6 ha lo scopo di semplificare le procedure di denuncia delle nuove costruzioni al catasto fabbricati.

Alla presentazione del tipo mappale, che definisce la presenza di un fabbricato in corso di costruzione su di un'area, alla nuova particella catastale viene automaticamente attribuita la categoria F/6 al catasto fabbricati nonché l'indicazione dei dati relativi alla proprietà.

Ciò consente di eliminare l'attuale problematica relativa ad immobili censiti al catasto terreni come enti urbani e promiscui e inesistenti al catasto fabbricati in quanto al tipo mappale non è seguita la denuncia di accatastamento.

Gli immobili in categoria F/6, in quanto in corso di costruzione, **vengono tassati ai fini ICI/IMU/TASI come aree edificabili.**

LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

GLI ELEMENTI ESSENZIALI

D. Lgs. N. 504/1992 richiamato espressamente dal decreto istitutivo dell'IMU, art. 13, comma 3

ART. 5, COMMA 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.

PRINCIPI SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE

Riferimento al 1°
gennaio

Con tale criterio si intende individuare un **momento preciso** cui far riferire il valore immobiliare, ciò al fine di **evitare che le normali oscillazioni al valore di mercato** che possono presentarsi durante l'anno fiscale comportino difficoltà nella determinazione del valore. Tale principio si può ritenere valido **solo nel caso in cui l'area non muti le proprie caratteristiche e natura divenendo un'area diversa dalla precedente**, in questo caso è giustificata una variazione del prelievo fiscale, conformemente alla natura periodica del tributo (**Cassazione nn. 21764/2009, 16891/2008, 25506/2006**).

PRINCIPI SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE

Zona territoriale di
ubicazione

Per zona territoriale di ubicazione si dovrebbero intendere le zone territoriali omogenee introdotte dal D.M. n° 1444/1968, tale norma, che agisce nell'ambito urbanistico, stabilisce che il territorio comunale deve essere suddiviso, ai fini della pianificazione, in 8 differenti zone. Una estensione di tale criterio può senz'altro riferirsi alla **posizione dell'area** (centro, periferia, zone di pregio, zone di degrado, ecc.).

PRINCIPI SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE

Indice di
edificabilità



La potenzialità edificatoria di un'area, e quindi la sua edificabilità, è senza dubbio definita dalla possibilità, attuale o futura, di costruire. Potremmo quindi affermare, senza rischio di essere smentiti, che **sono aree edificabili tutte quelle che sono dotate di un indice di edificabilità che esprime, data una superficie, quanto si possa costruire su di essa, è quindi evidente che la facoltà di costruire implica l'edificabilità dell'area.** Il limite allo sfruttamento del suolo è definito da indici urbanistici che spesso si trovano sotto varie forme (unità di misura).

Aree con caratteristiche tali da **non consentire l'edificazione (inferiori al lotto minimo, geometricamente irregolari, ...)** non sono inedificabili, ma tali caratteristiche incidono sulla determinazione del valore imponibile (Cassazione nn. 11853/2017, 16485/2016, 25676/2008) **a meno che lo stesso PRG non ne preveda l'inedificabilità** (Cassazione n. 16485/2016)

PRINCIPI SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE

Destinazione d'uso
consentita

Per la corretta valutazione dell'area edificabile occorre dare il giusto peso alla **destinazione d'uso consentita al terreno che s'intende valutare**. E' infatti ovvio che la maggiore o minore appetibilità di un'area sia da porsi in relazione alla quantità di edificio che si può realizzare ma anche **dall'uso cui tale edificio può essere destinato in funzione del contesto in cui andrà a collocarsi**.

PRINCIPI SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE

Oneri per eventuali
lavori di
adattamento

Per oneri **non si intendono gli oneri di urbanizzazione** previsti dalla Legge n° 10/1977 (Bucalossi) e successive modificazioni, in quanto, se così si fosse voluto, il Legislatore avrebbe senz'altro fatto riferimento alla normativa che regola la determinazione del contributo e non avrebbe di certo indicato "eventuali".

Si ritiene che debbano essere considerate come tali **le spese sostenute o che dovranno essere sostenute dal proprietario per adattare il terreno ad accogliere la costruzione come, ad esempio, costi per opere di bonifica del suolo** (Cassazione n. 11854/2017).

In particolare per lavori di "adattamento" si dovrebbero intendere le operazioni di sterro e riporto per livellare il lotto ovvero la realizzazione di opere di sostegno e stabilità delle terre.

Parrebbe, quindi, che non possano essere portate in detrazione alla valutazione del bene i costi di urbanizzazione (estensione delle reti tecnologiche, realizzazione di viabilità di accesso, ecc.), ciò in quanto **la mancanza di tali elementi è di per sé sufficiente a far ritenere il lotto non urbanizzato e quindi con valutazione in tal senso, mentre, al contrario, la presenza delle dotazioni orienta la valutazione del bene tra i prezzi relativi ad aree urbanizzate.**

PRINCIPI SULLA DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE

Prezzi medi rilevati
sul mercato per
aree analoghe

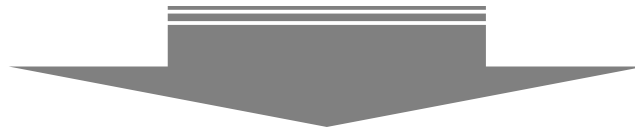
Il valore deve essere l'esatta, o la più probabile, **trasformazione in una cifra di tutti i fattori intrinseci ed estrinseci emersi durante la disamina dell'area** tralasciando fattori soggettivi che, pur avendo la loro incidenza sulla determinazione del valore (si pensi al caso del proprietario di un'area che sostiene che mai e poi mai venderà il lotto neppure a peso d'oro), non sono determinanti ai fini della stima in quanto al di fuori dell'ordinarietà.

Il perito **deve poter individuare il mercato delle aree con analoghe caratteristiche dell'area oggetto di stima e collocare la sua area nella giusta posizione tra i valori rilevati.**

E' quindi essenziale conoscere il **mercato delle aree** o, quanto meno, sperare di poter attingere dati da fonti attendibili (atti di compravendita, agenzie immobiliari, conoscenze proprie del perito, ecc.) ed in grado di fornire una quantità di valori tale da costruire un insieme attendibile degli stessi.

IL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare



Individuare il segmento di mercato è **essenziale per giungere alla stima**, e al suo interno si rilevano le **unità di superficie utili** per definire la **consistenza dell'immobile da valutare** e degli **immobili presi a riferimento** e i **prezzi di riferimento degli immobili simili comparabili con quello oggetto di stima.**

IL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

I PARAMETRI CHE DEFINISCONO IL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

1

LOCALIZZAZIONE

posizione del terreno nello spazio geografico ed economico anche in funzione dei livelli della rendita fondiaria

2

CONTRATTO

tipologia della transazione (compravendita, costituzione di diritto superficario, altro diritto relativo all'immobile)

3

DESTINAZIONE

uso cui è destinato il terreno (residenza, terziario, produttivo, ecc.)

4

DOTAZIONI

indica se i contratti sono relativi ad aree urbanizzate o non urbanizzate

IL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

I PARAMETRI CHE DEFINISCONO IL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

5

INDICE ED USO

in funzione dell'indice edificatorio e della destinazione d'uso al fine di definire quale fabbricato potrà essere costruito (condominio, villetta, capannone, palestra, scuola, ...)

6

DIMENSIONE

consistenza dell'area (ampiezza, geometria) elementi che rendono più facile o più difficile costruire

7

ATTUAZIONE

Modalità e tempi di attuazione dell'intervento edilizio (interventi diretti, necessità di piani attuativi, ecc.)

8

DOMANDA OFFERTA **E**

analisi degli operatori che intervengono sul mercato (agenzie, professionisti, privati, ecc.) e modalità e consuetudini che interagiscono con la domanda e l'offerta

IL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

I PARAMETRI CHE DEFINISCONO IL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

9

**FORMA
MERCATO DEL**

grado di competizione e concorrenza tra domanda ed offerta tali da influenzare il prezzo

10

**LIVELLO
PREZZO DEL
MERCATO DI**

in un dato momento è il prezzo medio degli immobili del segmento di mercato, ovvero prezzo medio minimo ovvero prezzo medio massimo

11

**NUMERO
SCAMBI DEGLI**

quantità delle transazioni rilevate in un determinato periodo rientranti nel segmento di mercato di riferimento

IL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

GLI ELEMENTI CHE DISTORCONO IL SEGMENTO DEL MERCATO

Sul segmento di mercato **interagiscono diversi elementi che influenzano le transazioni** e sono dovuti al fatto che il mercato immobiliare è di tipo imperfetto

- 1 l'atipicità dei beni immobili (per es. la localizzazione)
- 2 difficoltà da parte della domanda di accedere alla transazione a causa del livello di spesa e della solvibilità
- 3 il comportamento dei soggetti cui è delegata l'offerta
- 4 il ridotto numero degli acquirenti e dei venditori in quel segmento di mercato

IL SEGMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

GLI ELEMENTI CHE DISTORCONO IL SEGMENTO DEL MERCATO

Sul segmento di mercato **interagiscono diversi elementi che influenzano le transazioni** e sono dovuti al fatto che il mercato immobiliare è di tipo imperfetto

5

l'imperfetta conoscenza degli elementi caratteristici dei prezzi reali

6

la presenza di obblighi amministrativi da assolvere sui quali incide il livello di efficienza della pubblica amministrazione

PREZZO DI MERCATO O VALORE DI MERCATO?

In genere il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo

1

**TERMINI
MONETARI**

la transazione si perfeziona con il pagamento di una somma in denaro corrente

2

PREVISIVO

poiché si basa su di un prezzo o su una previsione di prezzo prima che si arrivi alla compravendita

3

ACCORDO

punto di incontro tra domanda ed offerta

4

INFLUENZABILE

da fattori soggettivi: non rappresenta il valore intrinseco del bene ma l'aspettativa del venditore o dell'acquirente di raggiungere un determinato obiettivo

Quindi: **non è detto che il prezzo della compravendita corrisponda al reale valore del bene**

LA DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO NELLA MODERNA PRASSI ESTIMALE

“il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”. (International Valuation Standards e European Valuation Standard).

O ANCHE:

“rappresenta il più probabile prezzo ad una specifica data, in contanti, ovvero in altre definite condizioni di pagamento o in altri precisi termini, per il quale specifici diritti immobiliari si vendereanno dopo un tempo ragionevole di esposizione su un mercato competitivo, sotto le condizioni di una giusta compravendita, nella quale il compratore ed il venditore sono bene informati, agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni”. (Appraisal Institute).

IN CONCLUSIONE....

Il valore di mercato altro non è che un **valore base iniziale del bene** in funzione delle sue caratteristiche peculiari e dell'ambito in cui si colloca, da tale valore inizierà la trattativa tra le parti per giungere al prezzo di mercato.

In ambito ICI/IMU/TASI vi è una **sostanziale confusione** tra **valore di mercato** e **prezzo di mercato**.

Sarà il tecnico, grazie alla sua esperienza e valutando gli esiti dell'indagine di mercato, ad effettuare gli scarti dei valori ritenuti non oggettivi a tali da inficiare un valore che, alla fine, dovrà rappresentare l'ordinarietà: **IL GIUDIZIO DI STIMA E' ORDINARIO, ED IL PIU' PROBABILE VALORE DI STIMA DI UN BENE E' IL VALORE MEDIO DELLA DISTRIBUZIONE STATISTICA NORMALE DEI VALORI DI STIMA, SECONDO TALE DISTRIBUZIONE, IL VALORE DI STIMA E' QUELLO CENTRALE PIU' FREQUENTE (MEDIA, MODA O MEDIANA).**

LE FONTI PER CONOSCERE I VALORI DI MERCATO DELLE AREE FABBRICABILI

Le fonti per conoscere il valore di mercato

Atti di
compravendita

Consultabili presso la Conservatoria dei RR.II.: la consultazione è senza oneri per gli uffici tributari e può costituire una base fondamentale ed attendibile per la determinazione dei valori cui fare riferimento per la successiva stima.

- ▶ Possibile scarico dal portale Sister dell'elenco degli atti c/vendita terreni per una agevole ricerca presso la conservatoria (dal 2014 presenza del titolo telematico);
- ▶ Utile anche la ricerca di atti relativi a terreni agricoli;
- ▶ Costituzione banca dati;
- ▶ Eventuale invio comunicazioni ai contraenti.

Le fonti per conoscere il valore di mercato

Operatori
immobiliari

In ogni capoluogo esiste un titolare di agenzia immobiliare che rappresenta l'intera categoria (si può, per esempio, ricavare il nominativo dal sito della FIAIP). L'Amministrazione può prendere contatto con il soggetto e definire un accordo per la raccolta periodica dei dati. **Questa attività potrebbe però essere rischiosa in quanto le agenzie immobiliari (parti in causa nelle trattative) potrebbero fornire dati non del tutto veritieri.**

Le fonti per conoscere il valore di mercato

Accordi con gli ordini professionali

Come per le Agenzie è possibile stipulare accordi con gli ordini professionali (Geometri, Architetti, Ingegneri, ecc.), che in genere operano nel mercato delle aree, per avere una raccolta di dati. **Anche in questo caso, però, valgono i medesimi rischi visti per le Agenzie.**

Le fonti per conoscere il valore di mercato

Riviste
specializzate

Vi sono riviste di settore che periodicamente pubblicano indagini di mercato relativamente ai valori di compravendita dei fabbricati, dai quali, con operazioni parametriche, è possibile dedurre il valore delle aree come incidenza sul valore del fabbricato finito. **Tale metodologia è molto rischiosa e, a volte, ben poco attendibile.**

Le fonti per conoscere il valore di mercato

Incarichi
all'Agenzia delle
entrate – Ufficio
prov.le territorio

Sempre più spesso vengono stipulate convenzioni con l'Agenzia per la determinazione dei valori di mercato. **Anche in questo caso occorre però definire al meglio le mansioni in capo a tale ente al fine di evitare che vi sia un rimpallo di responsabilità in caso di contestazione dei valori.**

Le fonti per conoscere il valore di mercato

Borsini immobiliari
tenuti ed
aggiornati presso
alcune Camere di
commercio

Sono elenchi con valori di riferimento spesso minimi e massimi, redatti e curati da alcune camere di commercio. Secondo la Cassazione (n. 12312/2017) è ammessa la possibilità di attingere da tali valori sempreché vengano ricondotti ai parametri dettati dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992.

Le fonti per conoscere il valore di mercato

Perizie giurate di stima per affrancamento plusvalenza

A partire dall'anno 2002 sono state introdotte per le persone fisiche norme agevolative tese a ridurre la tassazione sulla plusvalenza generata dalla cessione di aree fabbricabili applicando un'imposta sostitutiva all'IRPEF pari al 4% del valore attribuito all'area ad una certa data attraverso una perizia di stima.

Le perizie, in unico esemplare, sono detenute dal contribuente.

Il valore periziato viene indicato nel modello UNICO campo X righi RM che si presenta l'anno successivo a quello rispetto al quale si è eseguito il versamento. Peccato che **gli unici dati da indicare si riferiscono al valore venale e alla modalità di versamento scelta** (unica soluzione o a rate). Nessuna indicazione relativa al terreno (foglio e particella) né tantomeno al Comune nel quale è ubicato il terreno, ciò rende problematico il controllo dei dati

Il valore imponibile ai fini ICI può essere desunto da perizia giurata di stima, ancorché redatta ex art. 7 della L. n. 448/2001 per la determinazione delle plusvalenze in tema di imposte sui redditi delle persone fisiche, **purché faccia applicazione dei medesimi criteri indicati nell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992** (Cassazione nn. 6066/2017 e 4093/2015)

Le fonti per conoscere il valore di mercato

Perizie giurate di stima per affrancamento plusvalenza

Il valore rivalutato si riferisce alla quota del diritto reale posseduto. Manca qualsiasi riferimento specifico all'individuazione dell'area



Sez. IX - Premi per assicurazioni sulla vita in caso di riscatto del contratto		RM19 Premi per i quali si è fruito della detrazione dall'imposta		Anno	Reddito	Ritenute			
		1	2	3	4	5			
					,00	,00			
Sez. X - Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell'art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni		Valore rivalutato	Imposta sostitutiva dovuta	Imposta versata	Imposta da versare	Rateizzazione	Versamento cumulativo		
RM20	1	403.244,00	2 16.130,00	3 16.130,00	4 ,00	5	6		
RM21		,00	,00	,00	,00				
RM22		,00	,00	,00	,00				
Sez. XI - Redditi derivanti da procedura di pignoramento presso terzi		Quadro		Rigo	Numero modello	Ritenute a tassazione ordinaria	Altre ritenute		
RM23		1		2	3	4	5		
						,00	,00		
RM24		Tipo	Imponibile	Vedi istr.	Aliquota %	Imposta dovuta	Ritenute già applicate	Imposta da versare	Imposta a credito
		1	2	3	4	5	6	7	8
			,00			,00	,00	,00	,00

ELABORAZIONE DEI DATI: LE TIPOLOGIE DI MEDIA

La media aritmetica semplice

$$\text{media} = \frac{A1 + A2 + A3 + A4 + \dots + An}{N}$$

Dove:

A1, A2, A3, A4... An = rappresentano i valori unitari rilevati

N = rappresenta il numero totale delle rilevazioni

La media aritmetica semplice

ESEMPIO

VALORI RILEVATI:

850,00 €/mq

920,00 €/mq

790,00 €/mq

850,00 €/mq

850,00 €/mq

875,00 €/mq

$$\text{media} = \frac{850,00 + 920,00 + 790,00 + 850,00 + 850,00 + 875,00}{6}$$

$$\text{media} = 855,83 \text{ €/mq}$$

La media aritmetica ponderata

Si utilizza quando si vuole tener conto del diverso "peso" di ogni valore rispetto agli altri dati rilevati

$$\text{media ponderata} = \frac{A1 \times S1 + A2 \times S2 + A3 \times S3 + \dots + An \times Sn}{S1 + S2 + S3 + \dots + Sn}$$

Dove:

A1, A2, A3, ... An = rappresentano i valori unitari rilevati

S1, S2, S3, Sn = rappresentano le superfici relative a ciascun lotto

La media aritmetica ponderata

ESEMPIO

VALORI RILEVATI:

850,00 €/mq per un lotto esteso 1.000 mq

920,00 €/mq per un lotto esteso 800 mq

790,00 €/mq per un lotto esteso 1.300 mq

850,00 €/mq per un lotto esteso 950 mq

850,00 €/mq per un lotto esteso 950 mq

875,00 €/mq per un lotto esteso 1.000 mq

$$\text{media} = \frac{850,00 \times 1.000 + 920,00 \times 800 + 790,00 \times 1.300 + 850,00 \times 950 + 850,00 \times 950 + 875,00 \times 1.000}{1.000 + 800 + 1.300 + 950 + 950 + 1.000}$$

$$\text{media ponderata} = \mathbf{850,50 \text{ €/mq}}$$

La media geometrica

Molto utilizzata in campo finanziario (medie dei tassi) in quanto esalta il valori piccoli a scapito di quelli elevati

$$\text{media geometrica} = \sqrt[n]{A1 \times A2 \times A3 \times A4 \times \dots \times An}$$

Dove:

A1, A2, A3, A4... An = rappresentano i valori unitari rilevati

n = rappresenta il numero delle rilevazioni

La media geometrica

ESEMPIO

VALORI RILEVATI:

850,00 €/mq

920,00 €/mq

790,00 €/mq

850,00 €/mq

850,00 €/mq

875,00 €/mq

$$\text{media} = \sqrt[6]{850,00 \times 920,00 \times 790,00 \times 850,00 \times 850,00 \times 875,00}$$

$$\text{media} = \mathbf{854,96 \text{ €/mq}}$$

La moda

Rappresenta la **massima frequenza di un valore** o di un intorno di valori tra tutti quelli rilevati.

Unimodale se ammette un solo valore, **bimodale** se ne ammette due, e così via.

Mentre la media può essere sempre calcolata, **la moda potrebbe essere indeterminabile** per mancanza di un **numero significativo di valori coincidenti tra loro**. Si possono però determinare degli **intervalli di valori** entro i quali rientra la **maggior frequenza dei dati rilevati**, ed effettuare successivamente la **media della moda**.

La moda

ESEMPIO

VALORI RILEVATI:

850,00 €/mq

920,00 €/mq

790,00 €/mq

850,00 €/mq

850,00 €/mq

875,00 €/mq

moda = **850,00 €/mq** (rilevato 3 volte su 6 rilevazioni totali)

La mediana

Rappresenta il valore che è assunto dai **dati che si trovano nel mezzo della distribuzione**. Occorre procedere al loro ordinamento crescente o decrescente, la mediana suddivide l'insieme dei valori in **due sottoinsiemi**: uno che raccoglie i **valori uguali o inferiori alla mediana**, l'altro che raccoglie i **valori uguali o superiori alla mediana**.

- mediana con numero rilevazioni pari = $[(n/2) + (n/2+1)]/2$
- mediana con numero di rilevazioni dispari = $(n+1)/2$

Dove:

n = numero delle rilevazioni

La mediana

ESEMPIO

VALORI RILEVATI:

850,00 €/mq
920,00 €/mq
790,00 €/mq
850,00 €/mq
850,00 €/mq
875,00 €/mq

VALORI ORDINATI:

790,00 €/mq
850,00 €/mq
850,00 €/mq
850,00 €/mq
875,00 €/mq
920,00 €/mq

$$n = 6$$

mediana:

$$\text{primo elemento} = n/2 = 6/2 = \text{posizione } 3 = 850,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{secondo elemento} = n/2 + 1 = 6/2 + 1 = \text{posizione } 4 = 850,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{mediana} = (850,00 + 850,00)/2 = \mathbf{850,00 \text{ €/mq}}$$

La deviazione standard (o scarto quadratico medio)

Rappresenta un indice di dispersione derivato direttamente dalla varianza dei dati rilevati.

Si determina un ambito, o fascia (\pm), entro la quale si ritiene possano ricadere il maggior numero di dati rilevati (95%) rispetto al valore atteso rappresentato dalla media aritmetica.

La deviazione, o scarto, si definisce con la lettera σ (sigma) e si calcola applicando la seguente formula:

$$\text{Dev. Standard} = \sigma = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (A_i - M)^2}{n}}$$

Dove:

\sum da $i=1$ a n di $(A_i - M)$: rappresenta la sommatoria degli scarti quadratici tra i valori rilevati (A) e la media aritmetica (M)

n = rappresenta il numero delle rilevazioni.

La deviazione standard (o scarto quadratico medio)

La deviazione standard può essere facilmente calcolata con il software excel.

E' sufficiente indicare in ogni cella di un foglio elettronico i valori rilevati (per es. gli stessi già utilizzati nei precedenti esempi)

Posizionarsi su una qualsiasi cella vuota all'interno del foglio

Selezionare sulla barra della formula il simbolo "fx"; il programma chiede di inserire una funzione; selezionare nel menù a tendina delle categorie la tipologia "statistiche"; nel riquadro sottostante vengono indicate tutte le funzioni statistiche presenti; scorrere l'elenco e selezionare "DEV.ST"; selezionare il tasto "OK"

Viene aperta una nuova finestra relativa agli argomenti della funzione, con il mouse selezionare le celle ove sono riportati i dati rilevati, nella parte bassa della finestra viene visualizzato il risultato della formula

La deviazione standard (o scarto quadratico medio)

Sulla base dei dati già utilizzati per i precedenti esempi avremo che la deviazione standard avrà un valore pari a: **$\pm 42,24 \text{ €/mq}$**

Il risultato ottenuto sta a significare che, **rispetto al valore della media aritmetica semplice (855,83 €/mq), il maggior numero di rilevazioni effettuate ricade all'interno dell'intervallo:**

Media – σ (42,24 €/mq)	Media aritmetica	Media + σ (42,24 €/mq)
813,59 €/mq	855,83 €/mq	898,07 €/mq

La deviazione standard (o scarto quadratico medio)

Il rapporto tra la deviazione standard e la media aritmetica si definisce **deviazione standard relativa** che, moltiplicata per 100, rappresenta la **percentuale assoluta di variazione rispetto alla media aritmetica**.

Nel caso sopra esaminato la deviazione standard relativa è pari a:

$$\sigma_r = \sigma/Ma = 42,24/855,83 = \pm 0,049$$

$$\sigma_r = 0,049 \times 100 = \pm 4,9\%$$

Il risultato trovato rappresenta lo scostamento percentuale, rispetto alla media aritmetica, entro il quale è presente la maggior frequenza di rilievi.

La regressione lineare

Metodo statistico che permette di **individuare un dato incognito** (per es. il valore di mercato di un terreno) sfruttando basi scientifiche che **mettono in relazione tra loro i diversi rilievi di mercato**. Si giunge ad un **valore di stima comprovato da una analisi matematica che può costituire elemento inoppugnabile sull'attendibilità del valore determinato**.

Il principio si basa sul fatto che **attraverso un insieme di dati rilevati**, e trasferiti su di un diagramma cartesiano, **passa senz'altro una retta che pone in relazione stretta, tra loro, i dati stessi**.

La retta che si genera è denominata **retta di regressione** ed è frutto dell'elaborazione dei minimi quadrati dei dati rilevati, essa è costruita in modo da ridurre al minimo la somma dei quadrati delle distanze tra i punti indicati nel diagramma e la retta stessa.

La distanza che separa ogni singolo punto (dato rilevato) nel diagramma e la retta generata si definisce **errore**, la regressione lineare ha **lo scopo di generare una (ed una sola) retta che rende minimo l'errore tra i vari punti che rappresentano i dati rilevati**.

La regressione lineare

Il rapporto tra la deviazione standard e la media aritmetica si definisce **deviazione standard relativa** che, moltiplicata per 100, rappresenta la **percentuale assoluta di variazione rispetto alla media aritmetica**.

La retta viene definita dall'equazione:

$$y = \alpha x + \beta$$

Dove:

α = rappresenta il coefficiente di regressione che esprime la correlazione tra "y" e "x"

β = rappresenta una costante

La regressione lineare

Nella costruzione della retta di regressione è molto importante il parametro di controllo R^2 denominato **coefficiente di determinazione**.

E' un coefficiente che va da zero a 1, **più il coefficiente tende a 1 più è elevato il livello di precisione dell'equazione** che identifica la regressione e, conseguentemente, più è valida l'interrelazione con i valori rilevati sino ad individuare una correlazione perfetta tra il valore previsto e la retta quando il coefficiente è pari a 1.

Più il **coefficiente tende a zero più l'equazione della retta di regressione perderà di validità** fino ad essere di nessun aiuto quando il coefficiente di determinazione è pari a zero.

La regressione lineare

ESEMPIO

Supponiamo di voler determinare il più probabile valore di mercato di un lotto esteso 750 mq avendo rilevato i seguenti dati:

VALORI RILEVATI:

850,00 €/mq per un lotto esteso 1.000 mq

920,00 €/mq per un lotto esteso 800 mq

790,00 €/mq per un lotto esteso 1.300 mq

850,00 €/mq per un lotto esteso 950 mq

850,00 €/mq per un lotto esteso 950 mq

875,00 €/mq per un lotto esteso 1.000 mq

Vogliamo conoscere quale può essere il valore attribuibile (y) ad un lotto di 750 mq (x).

Le regressione lineare

La regressione lineare può essere facilmente calcolata con il software excel.

Indichiamo nelle celle A1, A2, A3, A4, A5 e A6 le superfici rilevate dall'indagine di mercato per i lotti conosciuti

riportiamo nella colonna B e nelle celle B1, B2, B3, B4, B5 e B6 i corrispondenti valori unitari di mercato

Selezioniamo le dodici celle e sulla barra superiore dei comandi selezioniamo il menù "inserisci" e successivamente selezioniamo "grafico a dispersione" poi "dispersione con soli indicatori"

Verrà visualizzato un grafico ove nell'asse orizzontale sono indicate le superfici ed in quello verticale i valori rilevati e nel grafico, vero e proprio, i punti che corrispondono alle singole rilevazioni

Le regressione lineare

La regressione lineare può essere facilmente calcolata con il software excel.

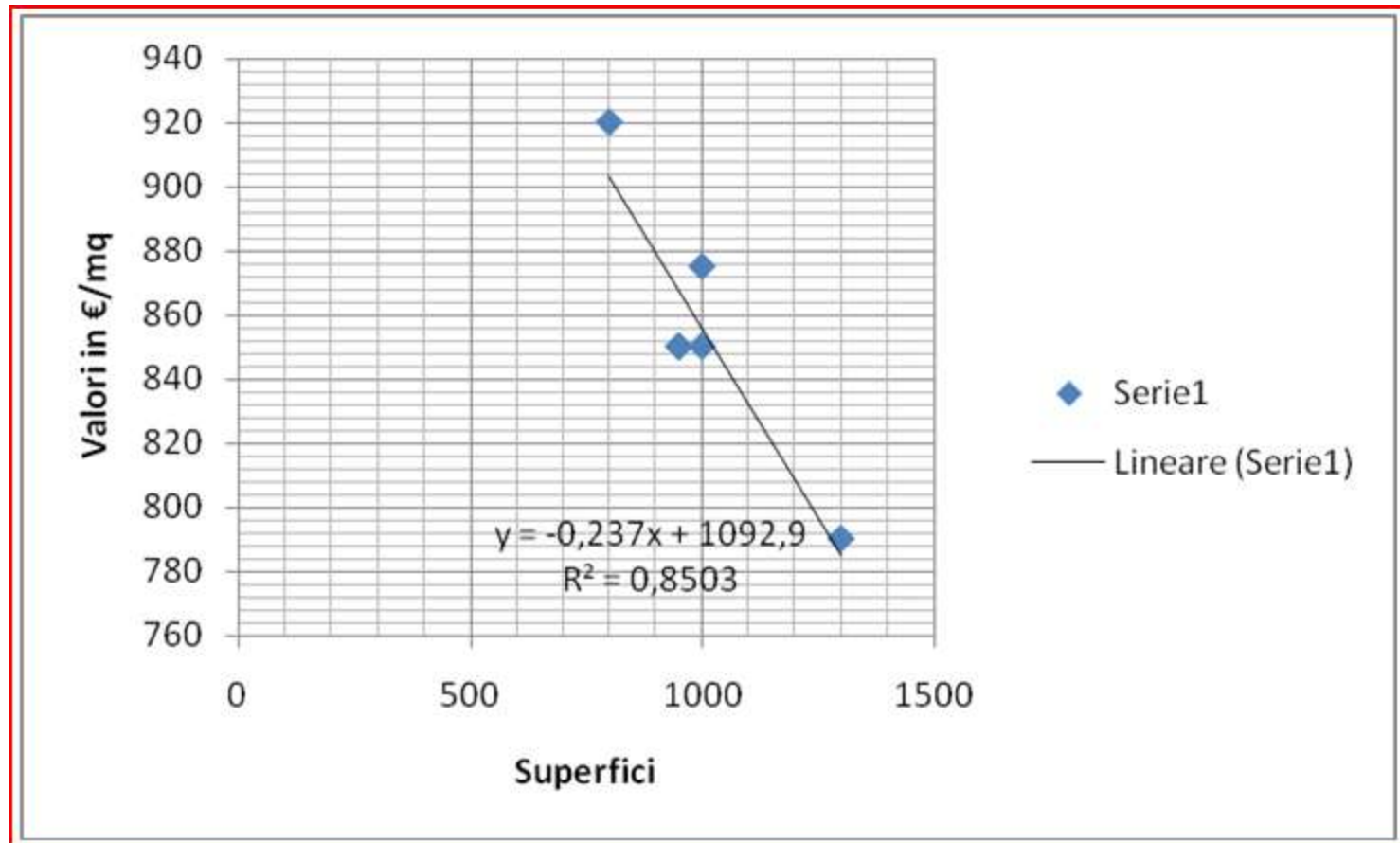
Dal menù della barra selezioniamo il layout grafico n° 3, viene immediatamente visualizzata una linea retta all'interno del grafico

Selezioniamo con il cursore la retta e schiacciamo il tasto destro del mouse, si aprirà una finestra: selezioniamo l'ultimo pulsante in basso "formato linea di tendenza"

Si visualizza una finestra, nella scheda "opzioni linea di tendenza-tipo di tendenza" selezionare "lineare", in fondo alla scheda spuntare le opzioni "visualizza l'equazione sul grafico" e "visualizza il valore R al quadrato sul grafico". Selezionare "chiudi"

Se si proceduto correttamente verrà visualizzato il grafico successivo

Le regressione lineare



La regressione lineare

ESEMPIO

Sostituendo nella formula:

$$y = -0,237x + 1.092,90$$

si avrà:

$$y = -0,237 \times 750 + 1.092,90$$

da cui:

$$y = -177,75 + 1.092,90 = \mathbf{915,15 \text{ €/mq}}$$

Ciò significa che il valore ricercato per un lotto di 750 mq posto in relazione con i rilievi di mercato riscontrati è pari a 915,15 €/mq.

La regressione lineare

ESEMPIO

Si rileva anche che il coefficiente di determinazione R^2 è pari a 0,85, ciò sta a significare che il 72,25% ($0,85^2$) della variabilità del dato “x” (la superficie del lotto) va attribuito all'influenza esercitata sulla retta di regressione (y) dal dato “x”, considerato che il valore di R^2 si avvicina ad 1, si può ritenere che il grado di precisione dell'equazione è elevato così come l'interrelazione tra i valori rilevati ed il prodotto dell'equazione.

La stessa formula può essere utilizzata anche nel caso il lotto abbia una dimensione diversa. La definizione dei coefficienti “ α ” (pari a -0,237) e “ β ” (pari a 1092,90) non dipendono da “x” ma dai valori rilevati e posti nel grafico. Cosicché se il nostro lotto avesse una estensione di 800 mq il suo valore unitario sarebbe pari a: $- 0,237 \times 800 + 1092,90 = 903,30 \text{ €/mq}$.

IN CONCLUSIONE SULLE MEDIE

UN PRINCIPIO BANALE:

IL CALCOLO DI UNA MEDIA, QUALUNQUE ESSA SIA, E' SEMPRE POSSIBILE A PATTO VI SIA UNA ADEGUATA QUANTITA' DI VALORI CONGRUI E COERENTI DA PORRE IN RELAZIONE TRA LORO.

L'ELABORAZIONE DEI DATI:

L'ALLINEAMENTO CRONOLOGICO DEI VALORI DI MERCATO

Il fattore TEMPO

Il fattore **TEMPO** ha una notevole influenza sulla determinazione dei valori di mercato di un'area fabbricabile.



Diversamente da un fabbricato finito, un'area **NON PRODUCE REDDITO PER LA PROPRIETA'** fintantoché non si giunge al termine dei lavori di costruzione del fabbricato permettendo all'imprenditore di realizzare il profitto che lo ha indotto a intraprendere l'investimento.

Il fattore TEMPO

Sulla concreta edificabilità dell'area interagiscono **fattori esterni**, quindi indipendenti dalla volontà dell'imprenditore, che possono rendere **più o meno immediata la possibilità di costruire**:

rilascio di autorizzazioni, permessi, concessioni, ecc. da enti pubblici (Comune, Provincia, Regione, Soprintendenza, ANAS, enti che si occupano dell'estensione reti tecnologiche, ...)

conferma o meno nel tempo delle caratteristiche urbanistico/edilizie dell'area (varianti)

inserimento del comparto attuativo nelle previsioni temporali di attuazione dell'amministrazione comunale

Il fattore TEMPO

Sulla concreta edificabilità dell'area interagiscono **fattori esterni**, quindi indipendenti dalla volontà dell'imprenditore, che possono rendere **più o meno immediata la possibilità di costruire**:

andamento altalenante del mercato immobiliare

possibilità di acquisire i finanziamenti necessari per acquistare il lotto o per realizzare la costruzione

.....

Il fattore TEMPO: la scala di merito

In funzione della appetibilità dell'area in al "tempo" è possibile definire la seguente **scala di merito** ove al numero più basso corrisponde la maggiore attuabilità e concretezza dell'intervento edilizio:

1. Area urbanizzata e con permesso di costruire rilasciato, posta all'interno di un piano urbanistico attuativo convenzionato
2. Area urbanizzata e con permesso di costruire rilasciato, posta all'esterno di un piano urbanistico attuativo ed edificabile con intervento edilizio diretto
3. Area urbanizzata e priva di permesso di costruire, posta all'interno di un piano urbanistico attuativo convenzionato

Il fattore TEMPO: la scala di merito

In funzione della appetibilità dell'area in al "tempo" è possibile definire la seguente **scala di merito** ove al numero più basso corrisponde la maggiore attuabilità e concretezza dell'intervento edilizio:

4.

Area urbanizzata e priva di permesso di costruire, posta all'esterno di un piano urbanistico attuativo ma edificabile con intervento edilizio diretto

5.

Area non urbanizzata e priva di permesso di costruire, posta all'esterno di un piano urbanistico attuativo ma edificabile con intervento edilizio diretto

6.

Area convenzionata posta all'interno di un piano urbanistico attuativo

Il fattore TEMPO: la scala di merito

In funzione della appetibilità dell'area in al "tempo" è possibile definire la seguente **scala di merito** ove al numero più basso corrisponde la maggiore attuabilità e concretezza dell'intervento edilizio:

7.

Area posta all'interno di un piano urbanistico attuativo già approvato dal Consiglio Comunale

8.

Area posta all'interno di un piano urbanistico attuativo con iter d'approvazione in corso

9.

Area posta all'interno di un piano urbanistico attuativo per la quale è stata autorizzata la presentazione degli elaborati

Il fattore TEMPO: la scala di merito

In funzione della appetibilità dell'area in al "tempo" è possibile definire la seguente **scala di merito** ove al numero più basso corrisponde la maggiore attuabilità e concretezza dell'intervento edilizio:

10.

Area posta all'interno di un piano urbanistico attuativo e semplicemente inserita nello strumento di programmazione temporale (PPA o equipollente)

11.

Area posta all'interno di un piano urbanistico attuativo ma esclusa dallo strumento di programmazione temporale (PPA o equipollente)

12.

Area attuabile con intervento edilizio diretto inserita in uno strumento urbanistico solo adottato

Il fattore TEMPO: la scala di merito

In funzione della appetibilità dell'area in al "tempo" è possibile definire la seguente **scala di merito** ove al numero più basso corrisponde la maggiore attuabilità e concretezza dell'intervento edilizio:

13.

Area attuabile con piano urbanistico attuativo inserita in uno strumento urbanistico solo adottato

14.

Area agricola

Il percorso per giungere dalla posizione 14 alla posizione 1 richiede tempo. Il perito deve poter definire, sulla base della propria esperienza e dell'ordinarietà rinvenibile nella gestione amministrativa del territorio, i tempi necessari per il passaggio da una condizione all'altra.

Il fattore TEMPO

ESEMPIO 1

Aree regolate da intervento edilizio diretto

Passaggio dalla condizione 12 alla condizione 2: **tempo 4 anni** (ma può essere considerato per tener conto del maggior rischio il tempo di 10-15 anni che corrisponde alla durata media di uno strumento urbanistico: 2 legislature)

Passaggio dalla condizione 5 alla condizione 2: **tempo 2 anni**

Passaggio dalla condizione 4 alla condizione 2: **tempo 1 anno**

Condizione 2: **tempo 0**

Il fattore TEMPO

ESEMPIO 2

Aree regolate da piano urbanistico attuativo

Passaggio dalla condizione 13 alla condizione 1: **tempo 10-15 anni** (condizione maggiormente sfavorevole rappresentata dalla possibilità di modificare il piano adottato dopo 2 legislature)

Passaggio dalla condizione 11 alla condizione 1: **tempo 10-15 anni**

Passaggio dalla condizione 10 alla condizione 1: **tempo 5 anni** (dall'inserimento nello strumento temporale)

Passaggio dalla condizione 9 alla condizione 1: **tempo 4 anni**

Passaggio dalla condizione 8 alla condizione 1: **tempo 3 anni**

Il fattore TEMPO

ESEMPIO 2

Aree regolate da piano urbanistico attuativo

Passaggio dalla condizione 7 alla condizione 1: **tempo 2 anni**

Passaggio dalla condizione 6 alla condizione 1: **tempo 1 anno**

Passaggio dalla condizione 3 alla condizione 1: **tempo 1 anno**

Condizione 1: **tempo 0**

Passaggio dalla condizione 8 alla condizione 1: **tempo 3 anni**

Il fattore TEMPO

Consiglio operativo:

Per definire in modo corretto la scala del tempo, occorre, necessariamente, analizzare la **durata dei processi amministrativi** che, ordinariamente, caratterizzano l'amministrazione comunale nel cui territorio sono comprese le aree edificabili e che riguardano:

- ***l'approvazione degli strumenti urbanistici e varianti;***
- ***l'approvazione degli strumenti attuativi;***
- ***il rilascio dei permessi di costruire e gli atti ad essi connessi***

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

La normale prassi estimativa tende a “pesare” il fattore tempo attraverso la procedura di **allineamento cronologico**

Caso 1: da ieri ad oggi

Si hanno molti valori di mercato rilevati per annualità pregresse e pochi nell'annualità cui deve essere riferita la stima e occorre, quindi, allineare quei valori alla data della stima al fine di individuare un valore coerente con l'andamento del mercato: $V_x = V_0 \times (1+r)^n$

Caso 2: da oggi a ieri

E' il caso contrario rispetto a quello precedente e cioè si hanno molti valori al momento attuale e pochi valori nelle annualità precedenti cui si deve riferire la stima: $V_x = V_0 \times 1/(1+r)^n$

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

La normale prassi estimativa tende a “pesare” il fattore tempo attraverso la procedura di **allineamento cronologico**

Caso 3: maturazione

Si conoscono i valori attuali di un'area matura e si vuole determinare il valore di un'area che necessita di un certo numero di anni per divenire matura come quella di riferimento: $V_x = V_0 \times 1/(1+r)^n$

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

Per procedere con l'allineamento cronologico occorre determinare il **tasso di attualizzazione/capitalizzazione**, il quale, applicato alle formule di matematica finanziaria, permette di **definire i valori ricercati in funzione del tempo**.



Il tasso è in funzione del **rischio dell'investimento**, nel senso che più è elevato il rischio più sarà elevato il tasso che applicherà il soggetto che finanzia l'investimento al prestito concesso all'imprenditore.

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

Il tasso di attualizzazione/capitalizzazione è costituito dalla somma di due termini:

Tasso di anticipazione:

Tasso investimenti privi di rischio

+

Premio di rischio (generico o specifico)

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

Dove:

Tasso investimenti privi di rischio

indica il tasso degli strumenti finanziari a rischio ridotto o nullo (titoli di stato) a medio-lungo termine (5-10-15 anni) che può essere desunto dal sito internet del Ministero dell'Economia e delle Finanze

Premio di rischio (generico o specifico)

indica lo "spread" che il finanziatore aggiunge per tener conto del rischio rappresentato dalla operazione immobiliare che intenderà compiere l'imprenditore, si differenzia sia in funzione della tipologia dell'operazione immobiliare sia in funzione del soggetto finanziatore (ogni istituto di credito può riconoscere in una medesima richiesta di finanziamento rischi più o meno elevati che comportano un premio diverso da istituto ad istituto).

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

Mentre il **tasso privo di rischio** è facilmente reperibile, più complesso, per il perito è individuare lo “**spread**” in quanto gli istituti di credito difficilmente pubblicizzano le loro reali offerte.

L'indagine può essere effettuata attraverso il collegamento SiSTer con attivo il profilo di consultazione degli atti della conservatoria (ispezioni ipotecarie)

E' possibile verificare se, relativamente alle aree acquistate di cui si conoscono i dati catastali, siano state iscritte ipoteche rilevando:

- **capitale finanziato;**
- **tasso totale applicato al capitale** (è il dato che ci interessa);
- **numero di anni e/o mesi previsti per il rientro dal debito.**

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

I dati raccolti per un singolo anno o per più anni, devono poi essere ***suddivisi in base a criteri di omogeneità*** che tengano conto, fondamentalmente, del ***numero di anni e del capitale***.

Una volta suddivisi i dati in ambiti omogenei sarà possibile definire il ***tasso medio per ogni gruppo di dati e il tasso medio globale***.

La determinazione potrà essere effettuata utilizzando le modalità di calcolo delle medie descritte in precedenza.

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

Un ulteriore metodo per determinare il tasso di anticipazione si ricava dai **valori stessi di mercato** rilevati nei vari anni d'indagine.

Si applica la formula:

$$r = \sqrt[n]{(V1/V0)} - 1$$

dove:

n : numero di anni tra V1 e V0

V1 : Valore attuale

V0 : Valore iniziale

Si determina in questo modo un **saggio di fruttuosità medio** che può essere utilizzato per l'allineamento cronologico.

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

ESEMPIO

Supponiamo di avere rilevato nelle diverse annualità d'imposta i seguenti valori unitari per aree aventi caratteristiche omogenee:

anno 2011 = $V_1 = 200,00 \text{ €/mq}$

anno 2012 = $V_2 = 220,00 \text{ €/mq}$

anno 2013 = $V_3 = 225,00 \text{ €/mq}$

anno 2014 = $V_4 = 225,00 \text{ €/mq}$

anno 2015 = $V_5 = 240,00 \text{ €/mq}$

$$r = \sqrt[n]{(V_5/V_1)} - 1$$

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

ESEMPIO 1: allineamento dei valori all'attualità

Supponiamo di avere rilevato nelle diverse annualità d'imposta i seguenti valori unitari per aree aventi caratteristiche omogenee:

anno 2011 = V1 = 200,00 €/mq
anno 2012 = V2 = 220,00 €/mq
anno 2013 = V3 = 225,00 €/mq
anno 2014 = V4 = 225,00 €/mq
anno 2015 = V5 = 240,00 €/mq

$$r = \sqrt[n]{(V5/V1)} - 1$$

$$r = \sqrt[5]{(240,00/200,00)} - 1$$

$$r = 1,037 - 1 = 0,037$$

Il saggio del **3,7%** rappresenta la fruttuosità media rilevabile dal 2011 al 2015.

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

ESEMPIO 1: allineamento dei valori all'attualità

L'allineamento cronologico dei valori all'inizio dell'anno 2015 avviene nel seguente modo:

$$V_x = V_0 \times (1+r)^n$$

$$V_{1a} = 200,00 \times (1+0,037)^4 = 231,28 \text{ €/mq}$$

$$V_{2a} = 220,00 \times (1+0,037)^3 = 245,33 \text{ €/mq}$$

$$V_{3a} = 225,00 \times (1+0,037)^2 = 241,96 \text{ €/mq}$$

$$V_{4a} = 225,00 \times (1+0,037)^1 = 233,32 \text{ €/mq}$$

$$V_{5a} = 240,00 \times (1+0,037)^0 = 240,00 \text{ €/mq}$$

I valori V_{1a} , V_{2a} , V_{3a} , V_{4a} e V_{5a} sono tutti allineati all'anno 2015 e, divenendo **omogenei**, è possibile applicare le formule per la determinazione del valore medio già descritte in precedenza.

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

ESEMPIO 2: allineamento dei valori ad una annualità pregressa

Supponiamo di avere rilevato nelle diverse annualità d'imposta i seguenti valori unitari per aree aventi caratteristiche omogenee:

anno 2011 = V1 = 200,00 €/mq
anno 2012 = V2 = 220,00 €/mq
anno 2013 = V3 = 225,00 €/mq
anno 2014 = V4 = 225,00 €/mq
anno 2015 = V5 = 240,00 €/mq

$$r = \sqrt[n]{(V5/V1)} - 1$$

$$r = \sqrt[5]{(240,00/200,00)} - 1$$

$$r = 1,037 - 1 = 0,037$$

Il saggio del **3,7%** rappresenta la fruttuosità media rilevabile dal 2011 al 2015.

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

ESEMPIO 2: allineamento dei valori ad una annualità pregressa

L'allineamento cronologico dei valori all'inizio dell'anno 2011 avviene nel seguente modo:

$$V_x = V_0 \times 1/(1+r)^n$$

$$V_{1a} = 200,00 \times 1/(1+0,037)^0 = 200,00 \text{ €/mq}$$

$$V_{2a} = 220,00 \times 1/(1+0,037)^1 = 212,15 \text{ €/mq}$$

$$V_{3a} = 225,00 \times 1/(1+0,037)^2 = 209,23 \text{ €/mq}$$

$$V_{4a} = 225,00 \times 1/(1+0,037)^3 = 201,76 \text{ €/mq}$$

$$V_{5a} = 240,00 \times 1/(1+0,037)^4 = 207,53 \text{ €/mq}$$

I valori V_{1a} , V_{2a} , V_{3a} , V_{4a} e V_{5a} sono tutti allineati all'anno 2011 e, divenendo **omogenei**, è possibile applicare le formule per la determinazione del valore medio già descritte in precedenza.

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

ESEMPIO 3: allineamento dei valori per aree inserite in comparti

Supponiamo di conoscere il valore attuale di mercato di un'area inserita in un piano attuativo prossimo alla convenzione e di voler determinare quale potrebbe essere il valore attuale di un'area sottoposta alle medesime modalità attuative ma che **non ha ancora raggiunto il momento della convenzione** in quanto occorrono, mediamente, ancora diversi anni (passaggio dallo stadio 13 allo stadio 7 come da precedente prospetto = 13 anni) in quanto l'area è posta fuori dallo strumento di programmazione temporale.

Non potendo determinare un saggio di fruttuosità in base a valori di mercato cronologici, occorrerà definire il **tasso di anticipazione** rilevandolo o con una **indagine finanziaria** o attraverso la **consultazione delle iscrizioni ipotecarie**.

Il fattore TEMPO: l'allineamento cronologico

ESEMPIO 3: allineamento dei valori per aree inserite in comparti

Supponiamo di aver definito un tasso pari al **6% annuo** e di sapere che un'area in attesa di convenzione abbia un valore di **250,00 €/mq**, applicando la formula di anticipazione avremo:

$$V_x = V_0 \times 1/(1+r)^n$$

$$V_x = 250,00 \times 1/(1+0,06)^{13}$$

$$V_x = 117,21 \text{ €/mq}$$

Ciò significa che la nostra area per poter maturare nell'arco di 13 anni il valore di 250,00 €/mq **deve avere un valore all'attualità pari a 117,21 €/mq** che corrisponde ad un **abbattimento del 53,12% del valore attuale**.

Le metodologie di stima

Sono diverse le metodologie che portano alla stima del più probabile valore di mercato di un'area edificabile. Di seguito i due metodi più utilizzati:

Stima sintetico-comparativa

Stima per valore di trasformazione

Le metodologie di stima: sintetico comparativa

$$\text{Valore area} = \Sigma V_m / n$$

Dove:

ΣV_m : rappresenta la sommatoria dei prezzi di mercato rilevati per aree simili/omogenee espressi per unità di misura;

n: rappresenta il numero delle rilevazioni effettuate

Le metodologie di stima: sintetico comparativa

Caratteristiche

E' questo il metodo **più immediato ed efficace** per la determinazione del valore di mercato di un'area. E' però necessario che **siano rispettati alcuni principi**:

numero rilevante/significativo delle compravendite

individuare l'eventuale presenza di una MODA tra i valori rilevati che potrebbe definire essa stessa il valore medio unitario anche attraverso una MEDIA della MODA

confrontare il valore medio ottenuto con una MEDIA PONDERATA dei valori applicati alle superfici

Questa metodologia di stima è la più utilizzata e consigliata in quanto evita di doversi appoggiare a parametri spesso molto aleatori come avviene nelle stime per valore di trasformazione.

Le metodologie di stima: sintetico comparativa

Caratteristiche

Qualora la stima riguardi **un'area non urbanizzata**, mentre il mercato si riferisce ad **aree urbanizzate**, occorrerà, in fase di valutazione, **scorporare dal valore determinato l'incidenza dei costi di urbanizzazione della stessa e l'anticipazione del capitale**:

$$V_{\text{area}} = (V_m - C_u) / (1 + r)^n$$

Dove:

V_{area} = valore unitario dell'area da stimare;

V_m = valore medio calcolato per aree già urbanizzate;

C_u = costo delle opere di urbanizzazione;

r = tasso di anticipazione del capitale determinabile come abbiamo visto in precedenza;

n = numero degli anni necessari a rendere edificabile l'area

Le metodologie di stima: valore di trasformazione

$$\text{Valore Area} = [Vc - K] / (1 + r)^n$$

Dove:

Vc = valore del fabbricato ipotetico da realizzare

K = costo della trasformazione

P = profitto spettante all'imprenditore

n = tempo della trasformazione

r = tasso di anticipazione

Le metodologie di stima: valore di trasformazione

V_c = si determina moltiplicando la superficie commerciale vendibile per il prezzo di mercato. Occorre quindi:

conoscere i parametri urbanistici che regolano l'area e le sue dimensioni;

definire dimensionalmente il fabbricato che si ipotizza di realizzare;

definire gli usi che si intendono insediare in base al luogo e all'ordinarietà delle costruzioni vicine;

raccogliere per ogni tipologia d'uso il prezzo di mercato attuale cui si ipotizzi di vendere le superfici

Le metodologie di stima: valore di trasformazione

K = si determina come sommatoria di tutte le spese di costruzione. Occorre quindi:

conoscere il costo di costruzione per unità di misura, anche differenziato in base agli usi da insediarsi, che andrà moltiplicato per la consistenza del fabbricato ottenendo il costo totale K_c ;

determinare le spese di progettazione, direzione lavori e quant'altro imputabile al professionista. Si può ritenere tale voce pari a circa il 5% di K_c ;

determinare le spese generali e l'utile dell'appaltatore. In genere questa voce incide per un 10-12% di K_c ;

determinare l'ammontare degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione in base alle norme edilizie vigenti;

Le metodologie di stima: valore di trasformazione

K = si determina come sommatoria di tutte le spese di costruzione. Occorre quindi:

determinare gli interessi passivi che gravano su K_c rilevabili come visto in precedenza e rapportati al tempo medio necessario per completare l'opera edilizia;

determinare il profitto lordo normale dell'imprenditore 15-20% di V_c .

Le metodologie di stima: valore di trasformazione

$(1 + r)^n$ rappresenta il coefficiente di anticipazione del capitale (coefficiente di sconto) nel quale “r” è il saggio di allineamento cronologico determinabile come già visto in precedenza. Il coefficiente “n” rappresenta, invece, il tempo medio necessario, secondo l’ordinaria prassi, affinché l’area divenga a tutti gli effetti edificata.

Le metodologie di stima: valore di trasformazione

Caratteristiche

Una volta determinate tutte le voci incognite è possibile giungere alla valutazione dell'area. Il metodo per valore di trasformazione presenta dei rischi sull'attendibilità del risultato:

Presenza di troppi elementi ipotetici

Necessità di ottenere informazioni da diversi soggetti;

Complessità del metodo;

Necessità di provare il risultato con altre metodologie di stima

Le metodologie di stima: valore di trasformazione

Caratteristiche

Quando si può consigliare il metodo di stima per valore di trasformazione?

nel caso in cui si voglia dimostrare l'attendibilità di un altro procedimento di stima (per esempio la stima comparativa)

nel caso in cui non sia possibile rilevare dati di mercato riferiti alle aree ma solo ai fabbricati

Ad ogni modo è importante sapere che la stima per valore di trasformazione è un metodo poco gradito in sede contenziosa in quanto non è coerente con il dettato dell'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992

La convenienza della stima

Considerato che la stima delle aree edificabili è procedura spesso complessa, **occorre essere più che sicuri che l'attività di stima sia destinata effettivamente ad immobili per i quali ci sia la certezza della convenienza dell'accertamento.**

La convenienza può essere determinata, in linea di massima, rispondendo alle seguenti domande:

La convenienza della stima

Dell'area è stata **omessa la dichiarazione e il versamento**?

Nel caso sia stato **dichiarato un valore ICI/IMU** dell'area, esso **corrisponde al versamento e/o viceversa**?

Nel caso sia possibile determinare il valore unitario dichiarato, sulla base **dell'esperienza del tecnico estimatore** come si colloca tale **valore rispetto alla realtà del mercato** (ev. valori medi deliberati)?

Esistono elementi che possono portare a produrre una **stima "inattaccabile"**?

Qual è il **margin**e di una **possibile transazione** in caso di contestazione dell'accertamento?

L'onere motivazionale negli avvisi d'accertamento

L'accertamento tributario, per essere valido, deve contenere ***una chiara motivazione*** sul perché è stato emesso.

Nel caso delle aree fabbricabili occorre anche motivare il metodo che ha portato a determinare un certo valore di mercato. Ogni atto di accertamento, relativo ad aree fabbricabili, dovrebbe essere corredato da un impianto motivazionale tale da supporre che l'atto sia ***IMPUGNATO***.

L'onere motivazionale si può differenziare a seconda dei casi in relazione al fatto che il Comune si sia dotato o meno dei valori tabellari

L'onere motivazionale negli avvisi d'accertamento

Assenza di valori tabellari

Sia chiaramente specificato che la valutazione o stima viene **redatta ai sensi dell'articolo 5, comma 5**, del D. Lgs. N. 504/'92, ovvero dell'articolo 5, comma 6, del medesimo decreto (vi sono sentenze di Corte di Cassazione che hanno ritenuto non validi accertamenti ove non era espressamente indicato il richiamo alla norma di legge)

L'onere motivazionale negli avvisi d'accertamento

Assenza di valori tabellari

Descrizione tecnica dell'immobile oggetto di accertamento: proprietà, inquadramento catastale (dati catastali e superficie), inquadramento urbanistico (destinazione, indici urbanistico-edilizi, modalità attuative), caratteristiche geometriche (dimensione, giacitura, regolarità o irregolarità del perimetro, ...). **Occorre tener conto della maggiore o minore attualità delle potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore in comune commercio** (Cass. n. 17148/2014, 6521/2009, Ordin. Cass. n.16891/2008) o **costi per opere di bonifica del suolo** (Cass. n. 11854/2017) nonché la presenza di **eventuali vincoli e servitu' che incidono sulle possibilità effettive di edificazione** (Cassazione n. 11853/2017, 15729/2014, 5161/2014)

L'onere motivazionale negli avvisi d'accertamento

Assenza di valori tabellari

Descrizione del contesto nel quale si colloca il bene: presenza dei servizi essenziali (strade, accessibilità, reti tecnologiche, ...) e vicinanza dei servizi generali (scuole, attività commerciali, ...);

Descrizione delle potenzialità edificatorie: dimensionamento del lotto e quantificazione del possibile sfruttamento edilizio;

Indagine di mercato: ricerca di un congruo numero di compravendite o di altre informazioni che possono portare a costituire una valida base di dati per la stima comparativa ovvero ricerca dei dati necessari alla redazione della stima per valore di trasformazione. L'esito dell'indagine di mercato porta a definire il metodo di stima scelto;

L'onere motivazionale negli avvisi d'accertamento

Assenza di valori tabellari

Elaborazione dei dati raccolti: i dati vengono elaborati secondo il metodo di stima scelto;

Determinazione del più probabile valore di mercato: la conclusione delle elaborazioni deve sempre portare a determinare un valore di mercato per ogni annualità sottoposta a verifica;

Sottoscrizione della stima: se all'avviso d'accertamento viene allegato un atto tecnico di stima, occorre che tale atto sia sottoscritto dal Funzionario tecnico che lo ha redatto e, preferibilmente, controfirmata dal Funzionario Responsabile IMU

L'onere motivazionale negli avvisi d'accertamento

Presenza di valori tabellari

Elementi tecnici dell'area: dati dimensionali e destinazione urbanistica;

Scheda o tabella di riferimento: va indicato il provvedimento (estremi) nel quale sono indicati i valori unitari che andranno moltiplicati per la consistenza e il valore unitario preso a riferimento

Calcolo del valore imponibile: va esplicitato il processo di calcolo che porta alla determinazione del valore imponibile dell'area (consistenza per valore unitario)

L'onere motivazionale negli avvisi d'accertamento

Principio generale sempre valido

L'obbligo di **motivazione in materia tributaria** deve ritenersi **adempito** tutte le volte in cui il Contribuente sia stato posto **in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali** e, quindi, di contestare efficacemente *l'an* ed il *quantum* della stessa

L'articolo 7, legge n. 212/2000, prescrive che negli atti dell'amministrazione finanziaria vengano indicati i «**i presupposti di fatto e le ragioni che hanno determinato la decisione dell'amministrazione**»

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione nn.
19877/2016,
21761/2009

L'avviso di accertamento **resta comunque valido anche se non riporta allegato un documento (stima) che definisca i dati di riferimento utilizzati dall'ufficio per pervenire alla stima del valore di mercato del bene.**

Ciò non è una carenza tale da poter inficiare la motivazione dell'accertamento sotto il profilo del principio di tutela del diritto di difesa del contribuente in quanto **il solo riferimento al fatto che il valore attribuito è quello di mercato, consente alle parti di poter ragionare su riscontri oggettivi e valutazioni relative al metodo di stima.**

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione nn.
11853/2017,
11420/2015,
11417/2015,
21761/2009

Allo stesso modo è da ritenersi **valido l'avviso di accertamento che riporti nelle motivazioni il riferimento ai valori medi di mercato deliberati dal Comune, in tal modo al Contribuente è comunque consentita la possibilità di conoscerne i contenuti ed, eventualmente, di ritenerli non attendibili in sede di processo tributario. Spetta al contribuente l'onere di provare la non congruità dei valori tabellari.**

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione n.
25709/2016

Nell'avviso di accertamento, a **pena nullità dello stesso**, occorre specificare l'individuazione di tali fabbricati, del loro **prezzo unitario e dei beni analoghi e assimilabili desunti dagli atti di compravendita dei terreni**, così rispondendo alla funzione di delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'ufficio nella successiva fase contenziosa, nella quale **il contribuente, nell'esercizio del proprio diritto di difesa, può chiedere la verifica dell'effettiva correttezza del valore.**

La **revisione del valore di un immobile deve essere motivata in termini che esplicitino in maniera intelleggibile le specifiche giustificazioni del maggior valore.**

Il Comune **non può limitarsi ad un generico richiamo ai regolamenti comunali e alle delibere adottate ma deve indicare i prezzi medi di riferimento di altre aree aventi analoghe caratteristiche e ubicate nella stessa zona.** La mancanza di tali indicazioni vizia irrimediabilmente il provvedimento impositivo.

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione n.
12345/2005

Qualora l'ente impositore **non si sia dotato di un regolamento** che definisca i valori delle aree, l'accertamento dell'imposta deve certamente avere riguardo alle caratteristiche specifiche di ciascun terreno, **senza però con ciò imporre all'ente un particolare procedimento di rilevazione di quelle caratteristiche**, e in particolare sopraluoghi o altri adempimenti di questo genere, risolvendosi poi in una questione di merito verificare se e in che misura gli strumenti e tecniche di accertamento seguite dal comune siano risultate idonee a garantire il rispetto dei criteri fissati dall'articolo 5, D. Lgs. n° 504/1992.

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione nn.
17148/2014,
10546/2011,
15579/2010,
9781/2010,
8849/2010,
12345/2005

In sede di contenzioso **il giudice** può determinare un valore diverso da quello indicato dalle parti ma deve **spiegare il criterio logico che lo ha portato a quella determinazione**, esso deve necessariamente discendere da quanto indicato dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. n° 504/1992 e non da affermazioni apodittiche.

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione nn.
15567/2010,
13335/2009

L'obbligo di motivazione in materia tributaria deve ritenersi **adempito** tutte le volte in cui il Contribuente sia stato posto **in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali** e, quindi, di contestare efficacemente l'*an* ed il *quantum* della stessa

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione n.
18923/2011

Il **valore delle aree edificabili** non è in alcun modo equiparabile a quelle “qualificazioni giuridiche” o a quegli “elementi preliminari” comuni e immutabili negli anni essendo, invece, un **elemento variabile** che non può cambiare natura per il solo fatto che il Comune abbia ritenuto di poter applicare il medesimo valore anche a diverse annualità, pur in presenza di una disposizione quale quella di cui al D.Lgs. n° 504/1992, art. 5, comma 5, che considera per le aree fabbricabili **base imponibile il valore venale in comune commercio al 1 gennaio dell'anno d'imposizione con ciò limitando il legislatore la rilevanza fiscale dell'accertamento di tale valore (in danno o in favore del contribuente) al limitato periodo di un anno, per la considerazione, di evidente intuizione, della facile mutabilità di siffatto valore.**

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione nn.
12273/2017
11417/2015,
11420/2015,
1298/2015,
13105/2012

All'avviso di accertamento **non è necessario allegare** la delibera di Consiglio Comunale o di Giunta Comunale che approva i valori di mercato. E' sufficiente la **semplice citazione degli estremi** in quanto le delibere soggiacciono alle forme di pubblicità che ne garantiscono la conoscenza.

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione nn.
24713/2016,
19877/2016
5399/2015,
4842/2015

La dichiarazione ICI con la quale si esprime il valore di mercato di un'area **ha effetto anche per gli anni successivi** (art. 10, comma 4, D. Lgs. n. 504/1992) **qualora non intervenga una nuova dichiarazione**. Il contribuente è tenuto a presentare **una nuova dichiarazione tutte le volte che intende modificare il valore precedentemente dichiarato**.

PRINCIPIO DELL'ULTRA ATTIVITA' DELLA DICHIARAZIONE ICI/IMU (NON EMENDABILE) CHE AMMETTE LA LIQUIDAZIONE SU ANNUALITA' PER LE QUALI NON E' STATA PRESENTATA UNA DICHIARAZIONE CHE RIDUCE IL VALORE IMPONIBILE A SUO TEMPO DICHIARATO

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione n.
14765/2015



Nel caso in cui il valore imponibile dell'area venga **desunto da un atto di compravendita**, tale **valore va necessariamente rapportato alla data del 1° gennaio**

Cassazione n.
13064/2017



I parametri stabiliti dall'art. 5, comma 5, **sono vincolanti e tra loro non figura il prezzo di compravendita dell'immobile**; pertanto, nel riferire l'imponibile al prezzo di compravendita, il giudice d'appello ha impiegato un criterio *extra legem*.

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione nn.
6066/2017
7899/2016

La valutazione di un'area effettuata ai fini dell'imposta di registro non è analoga a quella che deve effettuarsi ai fini ICI in quanto quest'ultima soggiace a parametri ed elementi diversi e specificamente indicati dal legislatore.

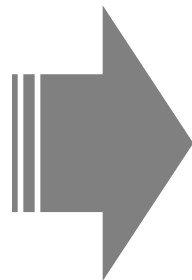
Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione nn.
12273/2017
6066/2017,
21160/2016,
21158/2016,
9829/2016



La valutazione di un'area va effettuata considerando **i soli elementi definiti dal comma 5, dell'articolo 5 in quanto tassativi. L'utilizzo dei dati OMI e l'aggiornamento dei valori con coefficienti ISTAT non è legittimo.**

Cassazione nn.
6066/2017,
4093/2015



Il valore imponibile ai fini ICI può essere desunto da perizia giurata di stima, ancorché redatta ex art. 7 della L. n. 448/2001 per la determinazione delle plusvalenze in tema di imposte sui redditi delle persone fisiche, **purché faccia applicazione dei medesimi criteri indicati nell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992.**

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione n.
20797/2016

Nel caso di aree inserite all'interno di **comparti**, la **valutazione si estende anche alle porzioni destinate a viabilità e servizi.**

Cassazione n.
21160/2016

Nel caso di aree inserite all'interno di **comparti**, la **valutazione si estende anche alle porzioni destinate a verde pubblico.**

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione n.
12273/2017




Nel caso di area aggiudicata con procedura di **asta pubblica**, **non assume alcun rilievo il prezzo indicato nella compravendita essendo ben possibile che il prezzo di aggiudicazione in sede di asta sconti ribassi correlati alla necessità di vendere**, così da **non costituire base sufficiente per esprimere l'effettivo valore del bene che ne costituisce oggetto**.

Ciò in quanto il valore desunto dall'asta non corrisponde ai parametri tassativi definiti dall'art. 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992.

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza


Cassazione n.
12312/2017



L'applicazione dell'articolo 7 dello statuto del contribuente **non impone l'allegazione anche degli eventuali listini o mercuriali sulla scorta dei quali si sia proceduto a determinare il valore degli immobili.** A ciò deve aggiungersi che tali listini erano da reputarsi **conoscibili**, in quanto **pubblicati presso la locale camera di Commercio**, e che i loro **elementi essenziali erano puntualmente riportati negli avvisi**, in quanto si indicava la **forbice di valore ricavabile dalle quotazioni immobiliari ivi sviluppate per gli immobili oggetto di causa.**

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione n.
13060/2017



Non rileva la categoria degli atti da cui desumere il probabile valore di mercato dell'area, bensì il motivato riscontro della **rappresentatività dei dati utilizzati per la comparazione** e cioè **l'accertamento che essi riguardino terreni con caratteristiche analoghe**, tanto con riferimento alla loro obbiettiva **natura ed ubicazione**, quanto in relazione alla **disciplina urbanistica** cui sono soggetti; che, pertanto, il prezzo di mercato può essere tratto anche da **fonti diverse**, quali appunto le **cessioni volontarie**, sempre che **gli immobili che ne sono oggetto presentino indubbio carattere di omogeneità con l'immobile da stimare**

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

Cassazione n.
11853/2017

Il valore di mercato può essere tratto da fonti diverse, purché **i dati comparativi utilizzati siano rappresentativi di immobili con caratteristiche analoghe**, tanto con riferimento **alla loro obbiettiva natura**, quanto in relazione alla **disciplina urbanistica cui sono soggetti**.

Motivazioni negli avvisi di accertamento: giurisprudenza

TAR Lombardia n.
306/2012

Il **valore delle aree edificabili** può essere determinato non esclusivamente con riferimento al valore unitario espresso per mq di superficie fondiaria ma anche con riferimento ad altre unità di misura ad esempio **mq di superficie lorda di pavimento realizzabile**. Ciò in quanto l'articolo 5 comma 5 basa la sua struttura sulla quantificazione della potenzialità edificatoria

PERIZIE GIURATE DI STIMA PER AFFRANCAMENTO IMPOSTA SUI REDDITI (PLUSVALENZE) E RIFLESSI SULL'ICI/IMU

A partire dall'anno 2002 sono state introdotte per le persone fisiche norme agevolative tese a ridurre la tassazione sulla plusvalenza generata dalla cessione di aree fabbricabili applicando un'imposta sostitutiva all'IRPEF pari al 4% (8% dal 2015) del valore attribuito all'area ad una certa data attraverso una perizia di stima giurata.

Le date di riferimento:

01/01/2002: giuramento stima entro il 16/12/2002, artt. 5 e 7, L. n° 448/2001; L. n° 265/2002.

01/01/2003: giuramento stima entro il 16/03/2004, art. 2, comma 2, D.L. n° 282/2002 convertito dalla L. n° 27/2003, art. 39, comma 14-undecies, D.L. n° 269/2003 convertito dalla L. n° 326/2003

01/07/2003: giuramento stima entro il 30/06/2005, art. 6-bis, D.L. n° 355/2003 convertito dalla L. n° 47/2004, art. 1, comma 376, L. n° 311/2004

01/01/2005: giuramento stima entro il 30/06/2006, art. 11-quaterdecies, comma 4, D. l. n° 203/2005 convertito dalla L. n° 248/2005

01/01/2008: giuramento stima entro il 31/10/2008, art. 1, comma 91, L. n° 244/2007, DPCM 30/06/2008, L. n° 129 del 02/08/2008

Le date di riferimento:

01/01/2010: giuramento stima entro il 31/10/2010, art. 2, comma 229, L. n° 191/2009

01/07/2011: giuramento stima entro il 30/06/2012, art. 7, comma 2, lettera dd), D.l. n° 70/2011 convertito dalla L. n° 106/2011

01/01/2013: giuramento stima entro il 30/06/2013, art. 1, comma 473, Legge n° 228/2012

01/01/2014: giuramento stima entro il 30/06/2014, art. 1, comma 156, L. n. 147/2013;

01/01/2015: giuramento stima entro il 30/06/2015, art. 1, commi 626-627, L. n. 190/2014

Le date di riferimento:

01/01/2016: giuramento stima entro il 31/06/2016, art. 1, commi 887-888, L. n. 208/2015

01/01/2017: giuramento stima entro il 30/06/2017, art. 1, commi 554-555, L. n. 232/2016

Le possibili conclusioni

Dalla lettura delle norme è evidente **l'elemento di similitudine** tra la valutazione di un terreno edificabile effettuata ai sensi della normativa sopra descritta e quella effettuata, o da effettuare, ai fini dell'ICI/IMU: **il valore venale dell'area al 01 gennaio di un determinato anno d'imposta**

Vi è **totale analogia** tra la **definizione** di area edificabile ai fini ICI/IMU e ai fini delle imposte dirette.

Le possibili conclusioni

La Corte di Cassazione ritiene che il valore imponibile ai fini ICI, e quindi IMU, può essere desunto da perizia giurata di stima, ancorché redatta ex art. 7 della L. n. 448/2001 per la determinazione delle plusvalenze in tema di imposte sui redditi delle persone fisiche, **purché faccia applicazione dei medesimi criteri indicati nell'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992.**

Nell'atto di c/vendita è **obbligatorio citare gli estremi della perizia di stima** per consentire all'Agenzia delle Entrate di verificare la plusvalenza e all'ufficio del Registro di verificare la congruità del valore

Le criticità

la perizia di stima **viene redatta in unico esemplare** che, seppur giurata presso la cancelleria del tribunale o presso un Notaio, resta nelle mani del Contribuente e viene esibita a richiesta dell'Agenzia delle Entrate

il valore di mercato per il quale è stata versata l'imposta sostitutiva del 4%, viene indicato nel campo X righi RM della denuncia dei redditi (modello UNICO) che si presenta l'anno successivo a quello rispetto al quale si è eseguito il versamento. Peccato che **gli unici dati da indicare si riferiscono al valore venale e alla modalità di versamento scelta** (unica soluzione o a rate). Nessuna indicazione relativa al terreno (foglio e particella) né tantomeno al Comune nel quale è ubicato il terreno, ciò rende problematico il controllo dei dati

L'indicazione sul modello Unico

Sez. IX - Premi per assicurazioni sulla vita in caso di riscatto del contratto		RM19 Premi per i quali si è fruito della detrazione dall'imposta		1	2	3									
		Anno	Reddito	Ritenute											
			,00	,00											
Sez. X - Rivalutazione del valore dei terreni ai sensi dell'art. 2 D.L. n. 282 del 2002 e successive modificazioni		RM20		RM21		RM22									
1	Valore rivalutato	2	Imposta sostitutiva dovuta	3	Imposta versata	4	Imposta da versare	5	Rateizzazione	6	Versamento cumulativo				
	403.244,00		16.130,00		16.130,00		,00								
	,00		,00		,00		,00								
	,00		,00		,00		,00								
Sez. XI - Redditi derivanti da procedura di pignoramento presso terzi		RM23		RM24											
		Quadro	Rigo	Numero modello		Ritenute a tassazione ordinaria		Altre ritenute							
		1		2		3		4							
						,00		,00							
1	Tipo	2	Imponibile	3	Vedi istr.	4	Aliquota %	5	Imposta dovuta	6	Ritenute già applicate	7	Imposta da versare	8	Imposta a credito
			,00						,00		,00		,00		,00

LA POTESTA' REGOLAMENTARE DEL COMUNE RELATIVAMENTE ALLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO

POTESTA' REGOLAMENTARE IN AMBITO IMU

D.l. n° 16/2012

Modifica art. 14
co. 6 d.l.
n° 201/2011

Elimina il richiamo
all'art. 59, lettera
g), D. Lgs.
n° 446/1997

Linee guida
MEF per
regolamenti IMU

Articolo 6

Richiamo al potere
regolamentare art.
52, D. Lgs.
n° 446/1997

POTESTA' REGOLAMENTARE IN AMBITO IMU



POTESTA' REGOLAMENTARE IN AMBITO IMU

Nel proprio regolamento il comune effettua la scelta su quale dei due obiettivi puntare

Valori orientativi

Valori autolimitazione

presuppone la **presenza di personale tecnico** in grado di **sostenere efficacemente nelle motivazioni all'avviso di accertamento** (ma anche in sede contenziosa) un diverso (maggiore) valore di mercato rispetto ai valori tabellari

è utile per gli uffici tributari che **non possono contare su un continuativo e valido appoggio tecnico** ai fini della determinazione puntuale dei valori di mercato delle aree.

Potestà regolamentare: prassi e giurisprudenza

Circolare MEF
n° 296/e del
31/12/1998

Autolimitazione al potere di accertamento
in ambito ICI.

Cassazione nn.
11853/2017,
21153/2016,
15461/2010,
9137/2005

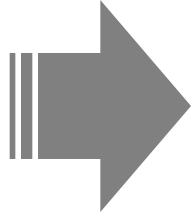
Applicabilità **retroattiva** dei valori
deliberati.

Cassazione nn.
16702/2007,
9216/2007

Approvazione dei valori demandata alla
Giunta e non al Consiglio Comunale

Potestà regolamentare: prassi e giurisprudenza

Cassazione
n° 13042/2011



Approvazione dei valori demandata al **Consiglio Comunale**, nella sentenza si richiama la n° 16702/2007 che invece identifica la Giunta

Cassazione nn.
11853/2017,
2764/2009,
9216/2007,
9137/2005



I valori **non hanno natura imperativa**, ma svolgono una funzione analoga ai c.d. studi di settore o redditometri. Mera fonte di presunzioni

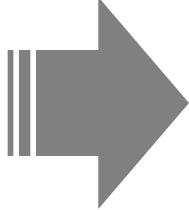
Cassazione n°
21761/2009



Elementi come: **coefficienti, modalità e criteri sono sufficienti per giungere alla stima del valore dell'area**

Potestà regolamentare: prassi e giurisprudenza

Cassazione nn.
11420/2015,
11417/2015,
15461/2010,
21764/2009



I criteri di valutazione costituiscono una base per **orientare l'esercizio del potere discrezionale dell'amministrazione** a fronte del quale **il contribuente che intende contrastare la valutazione operata ha l'onere di portare all'attenzione del giudice tributario elementi probatori idonei a dimostrare l'incongruità**


Cassazione nn.
12273/2017
11420/2015,
11417/2015,
1298/2015,
13105/2012
1944/2012,
23506/2011,
12270/2010,
8505/2010



All'avviso di accertamento **non devono necessariamente essere allegati gli atti** che hanno portato alla determinazione del valore deliberato, in senso contrario Cassazione n° 20535/2010

Potestà regolamentare: prassi e giurisprudenza

Cassazione n.
26077/2015,
20872/2010



Nel caso in cui il Comune **non abbia determinato** i valori unitari ai sensi dell'art. 59, D.Lgs. n° 446/1997, il **contribuente determina** il valore imponibile sulla base di una **mera previsione**. Nell'ipotesi in cui essa si riveli errata egli sarà tenuto ad uniformarsi all'accertamento dell'ente impositore ma **mancando qualsiasi volontarietà e colpevolezza della condotta, la stessa non potrà essere sanzionata.**


Potestà regolamentare: prassi e giurisprudenza

Cassazione
n° 23506/2011



I valori tabellari deliberati dal Comune risultano attendibili anche nel caso in cui **per la loro determinazione non si sia fatto espresso richiamo a specifici atti di compravendita**


Cassazione n°
23506/2011



L'accertamento dell'imponibile ben **può fondarsi, in difetto di prova contraria da parte del contribuente, sulla base delle delibere di determinazione del valore delle aree edificabili**

Potestà regolamentare: prassi e giurisprudenza

Cassazione n.
13105/2012



il Comune **può scegliere** con quale atto determinare i valori di mercato, se lo fa con il **regolamento** approvato dal **Consiglio Comunale** i valori stessi non possono avere altra finalità di **autolimitare il potere di accertamento del Comune**. Se, invece, i valori sono determinati con un atto deliberativo delle **Giunta Comunale** essi hanno una **valenza meramente orientativa** sono finalizzati al perseguimento di criteri di efficienza nella gestione dell'imposta. La delibera di Giunta assume la veste di **mero atto d'indirizzo** ovvero di norma interna in quanto **diretta a fornire in via generale criteri uniformi che i funzionari accertatori devono seguire nell'espletamento dei propri compiti lavorativi**

Potestà regolamentare: principi

Il provvedimento che determina i valori se è adottato dal Consiglio Comunale definisce una autolimitazione che vincola solo il Comune

Il provvedimento che determina i valori se è adottato dalla Giunta Comunale è meramente orientativo e non vincola nessuno

Il Contribuente può sempre legittimamente determinare un valore inferiore a quello stabilito dal Comune ma deve premunirsi in caso di eventuale accertamento sull'attendibilità dello stesso

Il Contribuente può sempre legittimamente determinare un valore inferiore a quello stabilito dal Comune ma deve premunirsi in caso di eventuale accertamento sull'attendibilità dello stesso

Occorre che i valori siano chiaramente applicabili sia dal contribuente che dagli uffici preposti al controllo degli adempimenti tributari

Potestà regolamentare: principi

Occorre prevedere periodici aggiornamenti al fine di allineare i valori all'andamento del mercato ed alle variazioni urbanistiche

Se la determinazione dei valori è demandata ad incarico esterno occorre pretendere un documento chiaro, preciso ed inconfutabile affinché il Funzionario responsabile del tributo possa adeguatamente rappresentarlo e sostenerlo in sede contenziosa

L'ACCERTAMENTO CON ADESIONE

(D. Lgs. n. 218/1997, D. Lgs. n. 159/2015)

Accertamento con adesione: PRINCIPI

ISTITUTO DEFLATTIVO DEL CONTENZIOSO

OBIETTIVO

Evitare il contenzioso che potrebbe scaturire da un accertamento

Le parti coinvolte verificano se è possibile una sorta di transazione, l'obiettivo **NON** è, quindi, individuare, ad esempio, **il giusto valore di mercato di un'area edificabile bensì i termini di un possibile accordo che soddisfi entrambi**

Contribuente



Pagare meno imposta e meno sanzioni

Ufficio



Evitare il rischio del contenzioso, avere il denaro in tempi brevi

Accertamento con adesione: PRINCIPI

ISTITUTO FACOLTATIVO

Spetta al Comune valutare se introdurlo o meno nel suo ordinamento

Se viene introdotto e disciplinato

Contribuente

Può presentare l'istanza per le sole fattispecie previste

Ufficio

Deve essere consapevole che posso essere presentate le istanze e regolarci di conseguenza.
Deve verificare che l'istanza rientri nella fattispecie espressamente prevista dal regolamento

Accertamento con adesione: PRINCIPI

ISTITUTO FACOLTATIVO

Spetta al Comune valutare se introdurlo o meno nel suo ordinamento

Se NON viene introdotto

Contribuente

NON può presentare istanze

Ufficio

NON può accogliere le istanze che vanno sempre rigettate

Accertamento con adesione: PRINCIPI

ISTITUTO LIMITATO

Deve interessare solo quegli ambiti del tributo che sono caratterizzati da una discrezionalità

Unico possibile ambito in cui si applica nell'ICI, nell'IMU e nella TASI



Base imponibile delle aree edificabili

Accertamento con adesione: PRINCIPI

ISTITUTO RISCHIOSO

Chiunque potrebbe contestare o chiedere conto della discrezionalità adottata dal Funzionario responsabile del tributo nell'accogliere o meno l'istanza ovvero nel raggiungere una transazione con il Contribuente

Occorre **verbalizzare con attenzione e massima cura** le scelte adottate dall'Ufficio fornendo una **spiegazione esaustiva dei motivi delle stesse** individuando il giusto equilibrio tra le pretese del Contribuente e le ragioni dell'Ufficio

Accertamento con adesione: normativa

Il Decreto Legislativo n° 218/1997, art. 15 introduce l'istituto dell'accertamento con adesione che viene poi esteso ai tributi comunali dall'articolo 50 della L. n° 449/1997. Ai fini ICI/IMU si fa riferimento all'articolo 14, D. Lgs. n° 504/1992. Viene sostituito l'articolo 8 del D. Lgs. n. 218/1997 dall'articolo 2, comma 2, del D. Lgs. n. 159/2015.

Viene sostituito l'articolo 8 del D. Lgs. n. 218/1997 dall'articolo 2, comma 2, del D. Lgs. n. 159/2015, definendo nuovi vincoli per i versamenti che perfezionano l'adesione, le ipotesi di decadenza e le inadempienze lievi che non portano alla decadenza dell'adesione.

ENTRATA IN VIGORE NOVITA' ART. 8

22/10/2015

Le novità introdotte nell'articolo 8 non si applicano alle adesioni già perfezionate

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

Recepimento dell'istituto deflattivo e conseguenze dell'istanza

1


Il Comune deve dotarsi di un **proprio regolamento** che recepisca la norma e la disciplini, ciò al fine di fornire al contribuente utili e chiari elementi per potersene avvalere

2

L'istanza deve essere presentata al Comune **entro 60 giorni** dalla data di notifica dell'avviso di accertamento

3

La presentazione dell'istanza produce l'effetto di **sospendere per un periodo di 90 giorni**, dalla data di presentazione dell'istanza medesima, **sia i termini per l'impugnazione sia quelli per il pagamento del tributo**



I termini di sospensione relativi alla procedura dell'accertamento con adesione si intendono cumulabili con il periodo di sospensione feriale dell'attività giurisdizionale (art. 7-quater, comma 18, D.L. n. 193/2016, conv. con modd. da L. n. 225/2016)

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

Recepimento dell'istituto deflattivo e conseguenze dell'istanza

4

Il Comune **PUO'**, non è obbligato e senza conseguenze (Cass. nn. 11438/2016, 6734/2015, 3676/2010), **entro 15 giorni dalla ricezione dell'istanza, invitare il contribuente al contraddittorio** durante il quale devono, necessariamente, emergere elementi utili al fine di ritenere l'avviso di accertamento modificabile

5

L'esito del contraddittorio può portare alla **sottoscrizione dell'accertamento con adesione** (le parti si accordano in merito alla modifica dell'avviso) ovvero ad un **nulla di fatto** (sottoscrizione del verbale di esito negativo). L'esito è redatto in **duplice copia**

6

Il valore definito **vincola l'ufficio** (Cassazione n. 5138/2016) e **non può più essere modificato**

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

L'invito a comparire

Il Comune **PUO'** inviare al contribuente un **invito a comparire** al fine di verificare se vi sono le condizioni per trovare un accordo sulle somme accertate. L'invito a comparire deve obbligatoriamente contenere questi elementi:



I periodi dell'imposta suscettibili di accertamento



Il giorno ed il luogo della comparizione per definire l'accertamento con adesione



Le maggiori imposte, ritenute, contributi, sanzioni ed interessi dovuti in caso di definizione agevolata di cui al comma 1-bis



I motivi che hanno dato luogo alla determinazione delle maggiori imposte, ritenute, contributi di cui al punto precedente

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

Comportamento del contribuente dopo aver ricevuto l'invito a comparire

Il contribuente può prestare adesione ai contenuti dell'invito

Comunica la sua intenzione all'ufficio

Versa le somme entro il 15° giorno antecedente la data fissata per la comparizione

Può richiedere la rateizzazione e ne definisce la ripartizione

Alla comunicazione allega la quietanza di pagamento della prima o unica rata

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

La riduzione delle sanzioni

Istanza presentata dal contribuente



Adesione perfezionata



Sanzione ridotta ad $\frac{1}{3}$
del minimo edittale

Invito a comparire



Adesione perfezionata



Sanzione ridotta ad $\frac{1}{6}$
del minimo edittale

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

Perfezionamento dell'adesione (esito positivo)

1

Il contribuente è **tenuto a versare le somme ricalcolate entro 20 giorni dalla sottoscrizione dell'accertamento con adesione**

2

L'importo può essere versato in **8 rate trimestrali** di pari importo o in **16 rate trimestrali** di pari importo se la somma **supera i 50 mila euro**



La prima rata va versata entro 20 giorni dalla sottoscrizione dell'accertamento con adesione



Le rate successive alla prima devono essere versate entro l'ultimo giorno di ciascun trimestre



Sulle rate successive alla prima sono dovuti gli interessi calcolati dal giorno successivo al termine di versamento della prima rata

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

Perfezionamento dell'adesione (esito positivo)

3

Entro **10 giorni dal versamento** dell'intero importo o della prima rata il **contribuente fa pervenire all'ufficio la quietanza di pagamento**. L'ufficio rilascia al contribuente **copia dell'atto di accertamento con adesione**

4

La definizione si **perfeziona con il versamento dell'intera somma o della prima rata**

5

Il mancato versamento dell'intera somma o della prima rata **non perfeziona l'adesione salvo i casi di lievi omissioni (vedi dopo)**

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

Casi di decadenza del beneficio della rateizzazione

Mancato versamento delle rate diverse dalla prima entro il termine di pagamento della rata successiva



*Decadenza del beneficio della rateizzazione (**non dell'adesione**)*



Iscrizione a ruolo degli importi residui da pagare



Sanzione ulteriore del 30% aumentata della metà (sanzione complessiva del 45%) relativa all'imposta residua da pagare

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

Casi di lieve omissione che non comportano la decadenza dell'adesione

E' esclusa la decadenza dell'adesione per lieve inadempimento



Insufficiente versamento per frazione non superiore al 3% e, in ogni caso, non superiore a 10.000 euro



Tardivo versamento prima rata non superiore a 7 giorni dalla scadenza



Nei casi di inadempimento lieve si effettua l'iscrizione a ruolo con sanzione mitigata (solo 30% senza maggiorazione)

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

Casi di lieve omissione che non comportano la decadenza dell'adesione

Regolarizzazione tramite ravvedimento operoso



*Pagamento della singola rata **entro il termine di pagamento della rata successiva***



*In caso di **ultima rata o versamento unico entro il termine di 90 giorni dalla scadenza***

Accertamento con adesione: LA DISCIPLINA

Mancato perfezionamento dell'adesione (esito negativo)

1

L'ufficio rilascia al contribuente copia del verbale negativo

2

Alla scadenza del termine di 90 giorni dalla presentazione dell'istanza **decorrono i restanti giorni per l'eventuale presentazione del ricorso.**

Se non propone ricorso **il contribuente NON ha più diritto di avvalersi della riduzione a 1/3 delle sanzioni per definizione agevolata** (Cassazione n. 12006/2015).

Grazie per l'attenzione

Andrea Giglioli

I materiali saranno disponibili su:

www.fondazioneifel.it/formazione



@Formazioneifel



Facebook



Youtube