

La stima delle aree edificabili ai fini I.C.I.

L'articolo 36, comma 2, del Dl n. 223/2006 ("decreto Bersani"), è intervenuto disponendo una nuova e definitiva definizione di "area edificabile", oggetto in passato di numerosi dubbi interpretativi.

Il Decreto Bersani è quindi intervenuto precisando che "ai fini delle imposte sui redditi, dell'Iva e dell'imposta di registro e dell'Ici "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

In questa direzione, nel corso del 2005, si era già espressa anche la Commissione tributaria provinciale di Parma che, pur auspicando un intervento legislativo chiarificatore sull'argomento, con propria sentenza 25/2005 interveniva stabilendo che " Se un terreno è classificato come edificabile dal Prg, l'avviso di accertamento Ici è legittimo, anche se non esiste uno strumento attuativo."

In passato alcune sentenze della Cassazione avevano legittimato l'imposizione dell'Ici ai terreni dal momento dell'approvazione del Prg, pur ritenendo l'assenza di piani attuativi causa di riduzione della potenzialità edificatoria.

La sentenza n. 238 del 3 ottobre 2006 della Ctr Lazio suscita, a tal riguardo, un notevole interesse, in quanto costituisce la prima applicazione nel processo tributario del Decreto Bersani sopra richiamato.

Secondo quanto stabilito dalla Commissione Tributaria del Lazio, il dl. n. 223/06 (Decreto Bersani) ha inteso chiarire il punto, stante l'oscillazione della giurisprudenza, **con una norma interpretativa** che ha specificato che il terreno è edificabile anche se il piano regolatore non è stato ancora approvato. Si tratta di una norma interpretativa che consente di comprendere la ratio del legislatore in relazione alla casistica riconducibile alla fattispecie"

Per quanto sopra premesso non e' quindi essenziale, per la qualificazione dell'area, che sia stato emanato un piano di lottizzazione.

D'altra parte il collegato alla legge finanziaria 2006 (art. 11-quaterdecies, comma 16 della legge 248/2005), aveva già introdotto questa precisazione limitatamente alla sola Ici.

Con il Decreto Bersani e il successivo intervento della Commissione Tributaria il principio viene esteso anche a Iva, imposta di registro e Irpef.

Viene dunque recepito l'orientamento della Corte di Cassazione, secondo cui "ai fini tributari, un terreno è un'entità valutabile sulla base della destinazione edificatoria, quando è inserito nel piano regolatore ed è soggetta all'imposta comunale sugli immobili indipendentemente

dalla successiva lottizzazione, anche se "la utilizzabilità a scopo edificatorio non sia ancora effettiva al momento dell'imposizione fiscale".

Per i comuni, ai fini dell'imposizione ICI si rende quindi necessario intervenire per stimare il valore di incidenza area di ogni particella catastale ubicata nel proprio territorio.

Rimane evidente come la corretta stima di detta incidenza possa determinare cospicui incrementi del gettito ICI ripagando ampiamente l'Ente per ogni onere sostenuto durante tale percorso.

La nostra società da diversi anni è intervenuta proponendo con successo tale tipologia di stima ormai commissionata e abbracciata da moltissimi enti comunali. Peraltro l'elaborato estimativo viene redatto e firmato dal Dott. Flavio Paglia autore di oltre 6.000 pagine di dottrina estimativa.

Per ogni migliore informazione si prega contattare la segreteria aziendale.