

COLLEGATO FISCALE (D.L. 30 settembre 2005 N. 203)
convertito con legge 2 dicembre 2005 n. 248

I.C.I. ED AREE EDIFICABILI

LA NORMA (art. 11 quaterdecies comma sedicesimo D.L. 30
settembre 2005 n. 203)
Convertito con legge 2 dicembre 2005 n. 248

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

La norma di riferimento

Dlgs 30 dicembre 1992 n. 504

ART. 2

(Definizione di fabbricati e aree).

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

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

b) **per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio** in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità. Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'art. 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera;

c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile.

Commento

Si tratta di una norma comportante una **interpretazione autentica** della disposi-

zione dell'art. 2 lett b) del Dlgs 504/1992. Infatti si era posta la questione se un'area edificabile potesse ritenersi tale, ai fini della sua assoggettabilità all'I.C.I., solo nel caso in cui fosse effettivamente ed immediatamente suscettibile di utilizzazione edificatoria, dovendo pertanto escludersi dall'ambito I.C.I. quelle aree che pur essendo classificate edificabili dal P.R.G. non potessero essere utilizzate ai fini edificatori se non previa approvazione di un Piano urbanistico attuativo. Con la norma in commento si è pertanto voluto precisare che l'area rimane assoggettata ad I.C.I. come area edificabile per il sol fatto che la sua destinazione edificatoria sia prevista in uno strumento urbanistico di primo grado (ad esempio P.R.G.) senza che sia necessaria l'adozione anche dello strumento urbanistico di secondo grado (ossia di un Piano Urbanistico attuativo) eventualmente prescritto dal primo, e quindi anche se l'utilizzazione edificatoria di quell'area non è ancora di fatto possibile (richiedendo la previa adozione del Piano attuativo).

La norma è dettata espressamente per la sola I.C.I.; tuttavia resta da chiedersi quale sia la rilevanza di tale norma interpretativa in relazione ad altre fattispecie fiscali; in particolare con riferimento alla tassazione ai fini IRPEF della plusvalenza realizzata in caso di cessione di terreni a sensi dell'art. 67 primo comma lett. b) TUIR, attuabile, dal 1 gennaio 2006, anche mediante l'applicazione dell'imposta sostitutiva del 12,50% prevista dall'art. 1 comma 496 della Legge finanziaria 2006 (legge 266/2005)

a cura di Giovanni Rizzi

Settore studi C.N.N. - commento

La nozione di area fabbricabile *(a cura di Annarita Lomonaco)*

Un'altra disposizione di interesse contenuta nell'art. 11-quaterdecies riguarda la nozione di area fabbricabile ai fini ICI. Il comma 16 dell'articolo citato dispone infatti che "ai fini dell'applicazione del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, la disposizione prevista dall'art. 2, comma 1, lett. b) dello stesso decreto si interpreta nel senso che un'area è da considerare comunque fabbricabile se è utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

L'art. 2 citato, alla lettera b), precisa che "per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità". I suddetti criteri sono contenuti in particolare nell'art. 5-bis comma 3 d.l. 11 luglio 1992 n. 333, che definisce aree fabbricabili quelle che hanno "possibilità legali ed effettive di edificazione".

La norma di interpretazione autentica in esame tenderebbe forse a porre fine alla questione, dibattuta anche dalla giurisprudenza di legittimità (espressasi con pronunce contrastanti), concernente la qualificazione come fabbricabile (o meno) di un'area, definita tale da un piano regolatore generale, ove non sussistano però strumenti urbanistici attuativi che rendano attuale la potenzialità edificatoria.

Più precisamente, secondo un indirizzo giurisprudenziale (cfr. Cass. 16 novembre 2004 n. 21644), la distinzione, prevista dall'art. 2 d.lgs. n. 504 cit., "tra strumenti urbanistici generali o attuativi, con l'aggiunta della "possibilità effettiva di edificazione"

è stata necessaria perché non tutti i terreni compresi nel P.R.G. sono immediatamente utilizzabili a scopo edificatorio”, per cui solo a seguito dell’approvazione definitiva degli strumenti attuativi sarebbe possibile individuare le aree effettivamente fabbricabili.

Secondo un diverso orientamento, invece, “ai fini Ici ... l’edificabilità non deve necessariamente discendere da piani regolatori già attuabili o particolareggiati essendo sufficiente che tale caratteristica risulti da un piano regolatore generale, anche se indubbiamente l’assenza di un piano attuativo dello strumento generale attenua la potenzialità edificatoria, influenzandone la base imponibile, secondo i criteri stabiliti dall’art. 5, comma 5, del citato decreto legislativo” (Cass. 24 agosto 2004 n. 16751).

La questione appare particolarmente rilevante per i riflessi che ne potrebbero derivare in ordine alle problematiche interpretative, relative alla nozione di area edificabile, insorte ai fini di altre imposte (si pensi all’art. 52, comma 4, del d.p.r. n. 131 del 1986, che esclude dall’applicazione della cd. valutazione automatica i “terreni per i quali gli strumenti urbanistici prevedono la destinazione edificatoria”, all’art. 2 del d.p.r. n. 633 del 1972 che esclude dal campo IVA le cessioni aventi ad oggetto beni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni; all’art. 67 del d.p.r. n. 917 del 1986 che qualifica come redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria secondo gli strumenti urbanistici vigenti, e allo stesso art. 7 della l. n. 448 del 2001 in tema di rideterminazione dei valori di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola).

La delicatezza dell’argomento aveva peraltro già indotto la dottrina, in sede di commento alla sentenza n. 21644 cit. (cfr. RICCI, Una nuova definizione di area edificabile?, in Rass. trib., 2005, 1263) a considerare quanto mai opportuno un intervento di interpretazione autentica del legislatore.

Resta da chiedersi, infine, se debba essere attribuito un qualche significato al riferimento, nel comma 16 in esame, alla “adozione” di strumenti urbanistici, rispetto alla questione – pure controversa in giurisprudenza ed in dottrina – della rilevanza della destinazione edificatoria risultante da un piano solo adottato, e non ancora approvato dalla Regione (sul tema cfr. CNN-COMMISSIONE STUDI TRIBUTARI, Imposta di registro: valutazione dei terreni in caso di strumenti urbanistici adottati ma non ancora approvati, studio n. 258-bis, est. Monteleone).