

Aree edificabili, non va comunicata la variazione del valore di mercato

Adempimenti

Vanno dichiarate solo le oscillazioni collegate a fatti edilizi o urbanistici

Luigi Lovecchio

Le variazioni di valore delle aree edificabili già dichiarate ai fini Ici/Imu non devono essere denunciate in ciascun anno, a meno che non dipendano da precisi elementi fattuali o urbanistici. L'importante precisazione è contenuta nell'ordinanza 11443/2023, depositata ieri dalla Corte di cassazione.

La vicenda esaminata prende le mosse da un atto di accertamento Ici avente a oggetto la rettifica del valore delle aree edificabili dichiarate dal contribuente. Con tale atto, il Comune ha contestato al contribuente l'omessa presentazione della denuncia di variazione, soggetta alla sanzione dal 100% al 200% dell'imposta dovuta, assumendo che il contribuente avrebbe dovuto dichiarare l'incremento del valore di mercato dell'area.

Il giudice di legittimità ha sul punto rilevato che ammettere l'obbligo del soggetto passivo di verificare ogni anno le oscillazioni di valore dei suoli significherebbe prevedere un adempimento dal contenuto troppo generico. Se-

zio dei lavori di edificazione oppure all'avvenuto rilascio del permesso di costruire. Allorquando, invece, si discute della mera variazione del valore di mercato del suolo, non si è in presenza di un obbligo dichiarativo, anche tenendo conto del fatto che il Comune ha a disposizione gli atti di vendita dei terreni edificabili, dai quali ricavare il corretto imponibile.

Pertanto la contestazione del Comune si tradurrà nella violazione dell'obbligo di versamento dell'imposta (sanzione del 30%) e non dell'obbligo dichiarativo. Ne deriva ulteriormente che il termine di decadenza quinquennale per la notifica degli atti di accertamento decorre dall'anno del versamento del tributo e non da quello in cui la dichiarazione avrebbe dovuto essere presentata, con la riduzione di un anno della scadenza di legge.

Vale comunque rilevare che le considerazioni della Corte non riguardano la diversa ipotesi in cui il contribuente non abbia mai dichiarato in origine l'area edificabile, poiché in tale eventualità è certo che l'obbligo dichiarativo sussiste e si reitera tutti gli anni, fino a quando la parte non presenta una denuncia, seppure tardiva.

La Cassazione tratta infatti del caso specifico delle variazioni di valore che hanno interessato aree «già oggetto di dichiarazione Ici».

Infine la pronuncia ricorda che i valori indicati nelle delibere comunali hanno una portata meramente

condo la Corte, dunque, l'obbligo dichiarativo sussiste solo se determinato da precisi elementi fattuali o da variazioni urbanistiche. Si pensi, ad esempio, al concreto ini-

orientativa e ben possono essere disattesi dal giudice, in presenza di adeguata prova contraria emergente dagli atti del processo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA