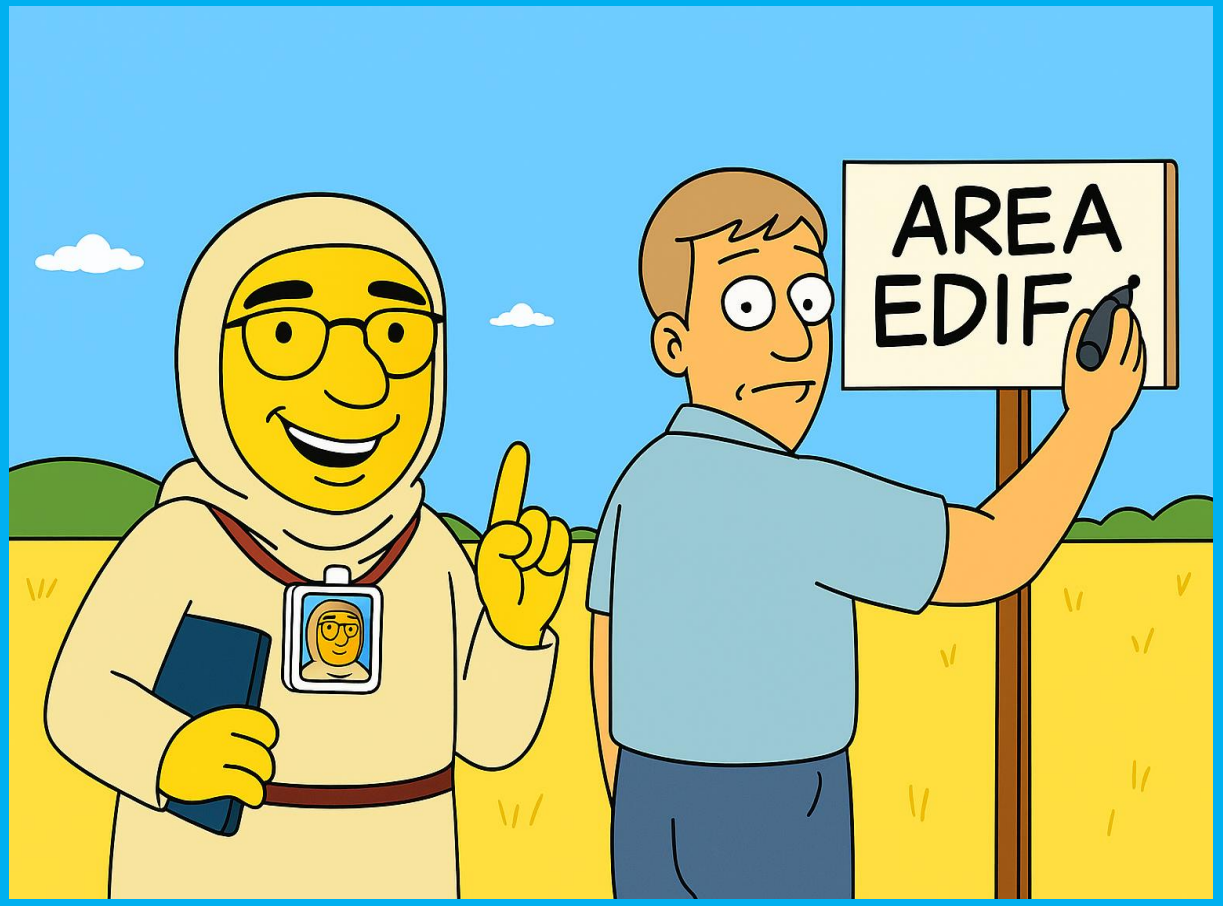
Associazione Responsabili Finanziari Comunali

ente del terzo settore

collana tributi locali

Una creazione di Vincenzo Vecchio

Oggi parliamo di IMU ed aree fabbricabili.

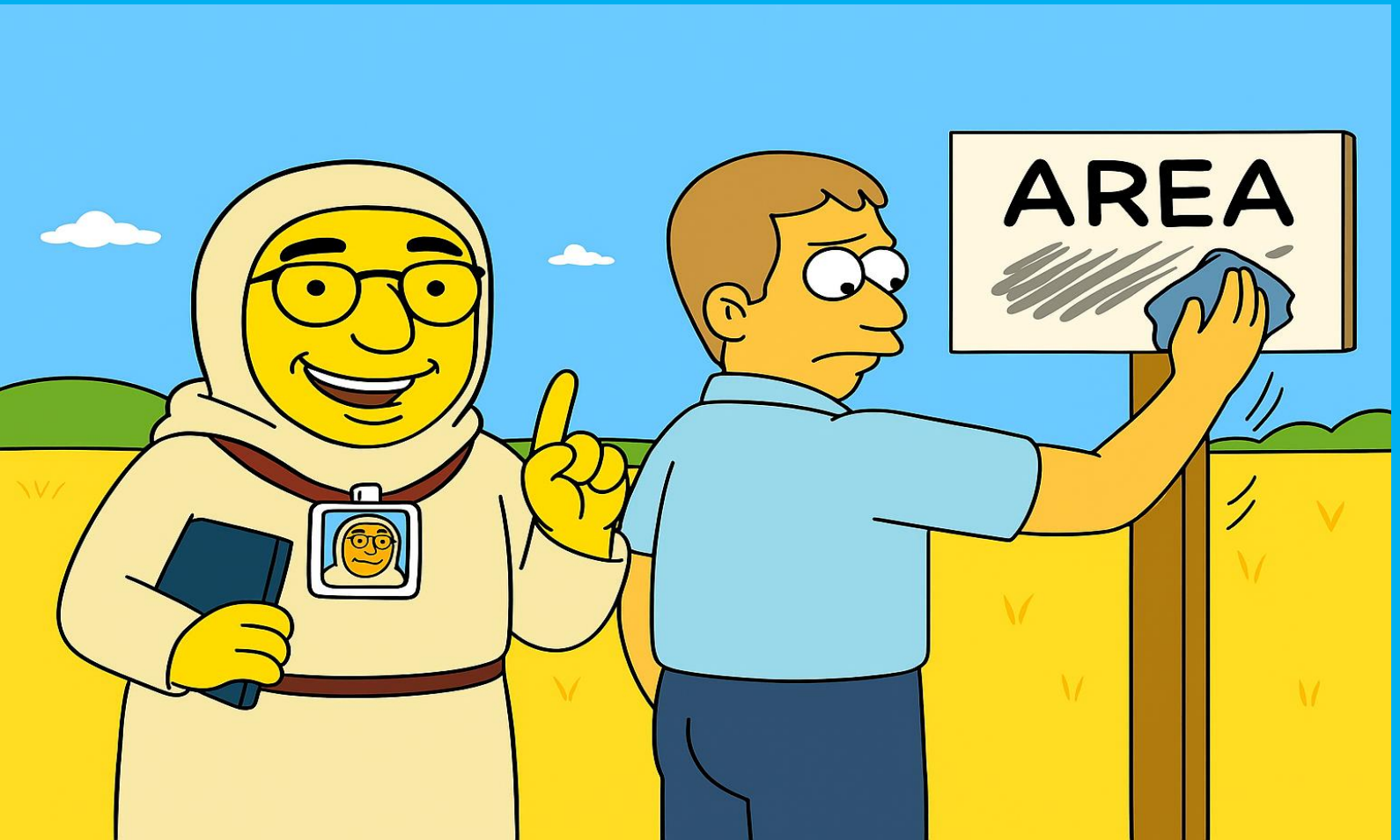


Ai fini dell'IMU, un'area edificabile è un terreno che, secondo gli strumenti urbanistici vigenti, può essere destinato alla costruzione. Non è necessario che l'area sia già urbanizzata o che vi sia un permesso di costruire: è sufficiente che abbia una potenzialità edificatoria riconosciuta dal piano regolatore o da altri strumenti attuativi. La definizione è contenuta nell'art. 1, comma 741, lettera d), della Legge 160/2019. Il presupposto impositivo si basa sulla semplice destinazione urbanistica, anche se l'area non è ancora utilizzata.

Associazione Responsabili Finanziari Comunali
ente del terzo settore

Associazione Responsabili Finanziari Comunali
ente del terzo settore

La base imponibile dell'IMU per le aree edificabili è rappresentata dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposta. Questo valore deve riflettere le condizioni reali del mercato, tenendo conto di diversi fattori: la posizione dell'area, la sua accessibilità, la destinazione urbanistica, gli indici edificatori, il grado di urbanizzazione e la domanda locale. Non si tratta di un valore catastale, ma di una stima economica che può variare nel tempo e tra zone diverse dello stesso Comune.



Associazione Responsabili Finanziari Comunali
ente del terzo settore

Per agevolare i contribuenti e garantire uniformità, il Comune può approvare una delibera di Giunta che stabilisce valori presuntivi delle aree edificabili, suddivise per zone omogenee. Questi valori non sono vincolanti, ma costituiscono una presunzione semplice: il contribuente può sempre dimostrare un valore diverso, ad esempio tramite perizia tecnica o atti di compravendita. La delibera ha una funzione di trasparenza e orientamento, sia per l'autoliquidazione dell'imposta, sia per l'attività di accertamento da parte dell'ente.

La determinazione del valore venale può avvalersi di diverse fonti informative. La più nota è la banca dati dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), che fornisce quotazioni semestrali per zone territoriali omogenee. Altre fonti utili sono le delibere comunali sui valori presuntivi, gli atti notarili di compravendita, le perizie tecniche redatte da professionisti abilitati e i bollettini immobiliari o studi di settore. Queste fonti aiutano a costruire una stima attendibile e coerente con il mercato.

.

Associazione Responsabili Finanziari Comunali
ente del terzo settore

Quando non si dispone di dati diretti sul valore del terreno, è possibile stimarlo partendo dal valore dell'immobile che vi si può costruire. Questo approccio, detto "valore di trasformazione", consiste nel sottrarre dal valore di mercato dell'immobile i costi di costruzione, gli oneri urbanistici e il margine di profitto del costruttore. Il risultato è il valore massimo sostenibile per l'acquisto dell'area. In alternativa, si può utilizzare il metodo comparativo, basato sul confronto con vendite recenti di aree simili, applicando eventuali correttivi per posizione, destinazione e grado di urbanizzazione.

Associazione Responsabili Finanziari Comunali
ente del terzo settore

La disciplina dell'IMU sulle aree edificabili è contenuta nei commi 739–783 della Legge 160/2019. L'art. 746 definisce la base imponibile come valore venale. La giurisprudenza ha chiarito che le delibere comunali sui valori presuntivi possono avere effetto retroattivo (Cassazione, ordinanza n. 12550/2024) e che non sono impugnabili autonomamente, salvo l'atto impositivo (TAR Campania, sentenza n. 4961/2021). Questi orientamenti rafforzano il ruolo della delibera come strumento tecnico e non vincolante.

Associazione Responsabili Finanziari Comunali
ente del terzo settore

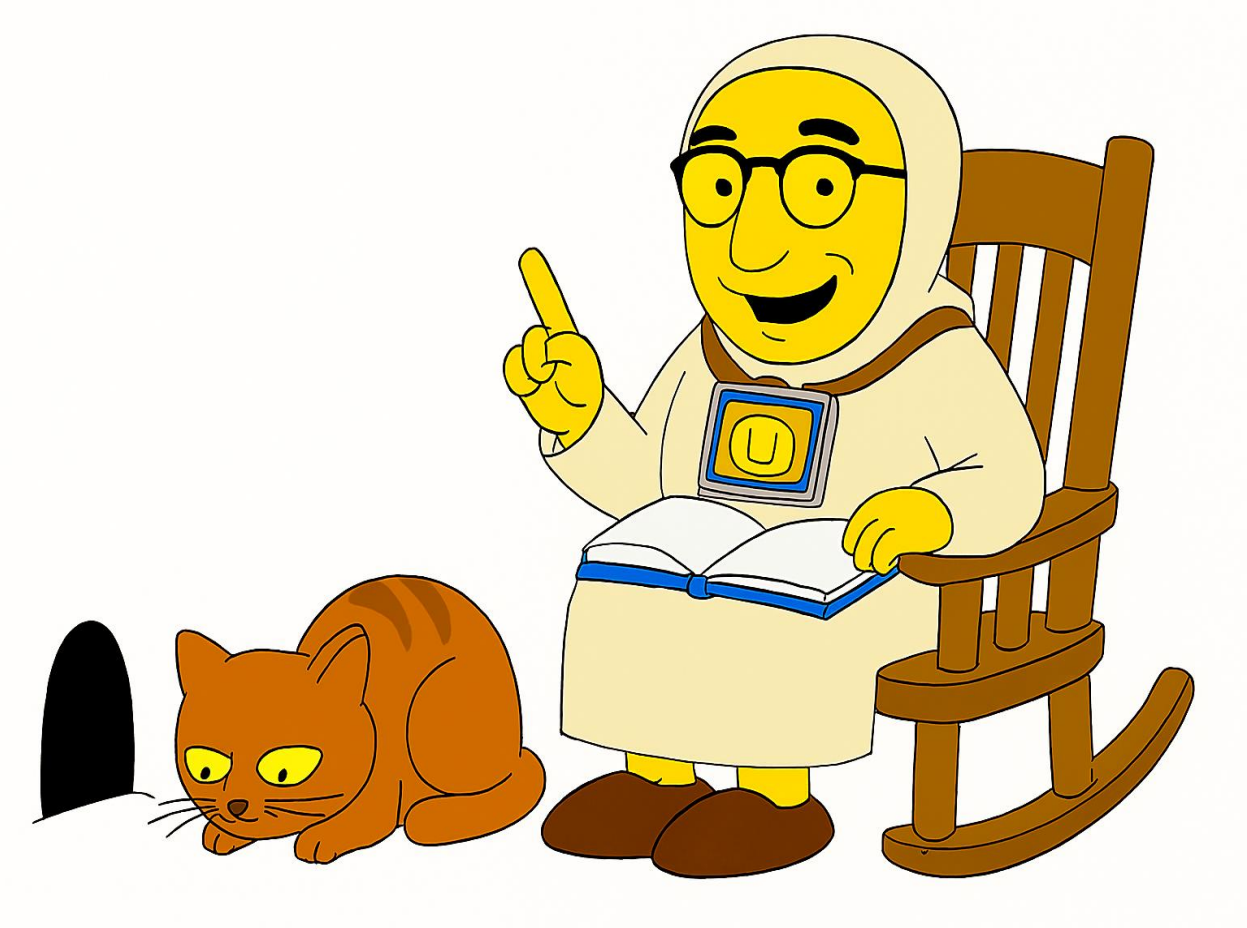
La delibera comunale sui valori venali delle aree edificabili rappresenta uno strumento utile per favorire la trasparenza, agevolare i contribuenti e supportare l'attività di controllo. I valori indicati non obbligano il contribuente, che può sempre presentare documentazione tecnica per dimostrare un valore diverso. È consigliabile aggiornare periodicamente la delibera, tenendo conto dell'evoluzione del mercato e delle trasformazioni urbanistiche.

Associazione Responsabili Finanziari Comunali
ente del terzo settore

Gerarchia delle Fonti per la Stima del Valore Venale

1. Perizia tecnica asseverata da professionista abilitato.
È la fonte più autorevole e personalizzata. Tiene conto di tutte le caratteristiche specifiche dell'area: destinazione urbanistica, indici edificatori, accessibilità, vincoli, mercato locale. Può essere utilizzata dal contribuente per dimostrare un valore diverso da quello presunto.
È riconosciuta anche in sede di contenzioso tributario come prova oggettiva.
2. Atti notarili di compravendita recenti.
Rappresentano valori reali di mercato. Devono riguardare aree simili per destinazione e ubicazione. Sono considerati attendibili e possono essere utilizzati sia dal contribuente che dal Comune. Segue...

Associazione Responsabili Finanziari Comunali
ente del terzo settore

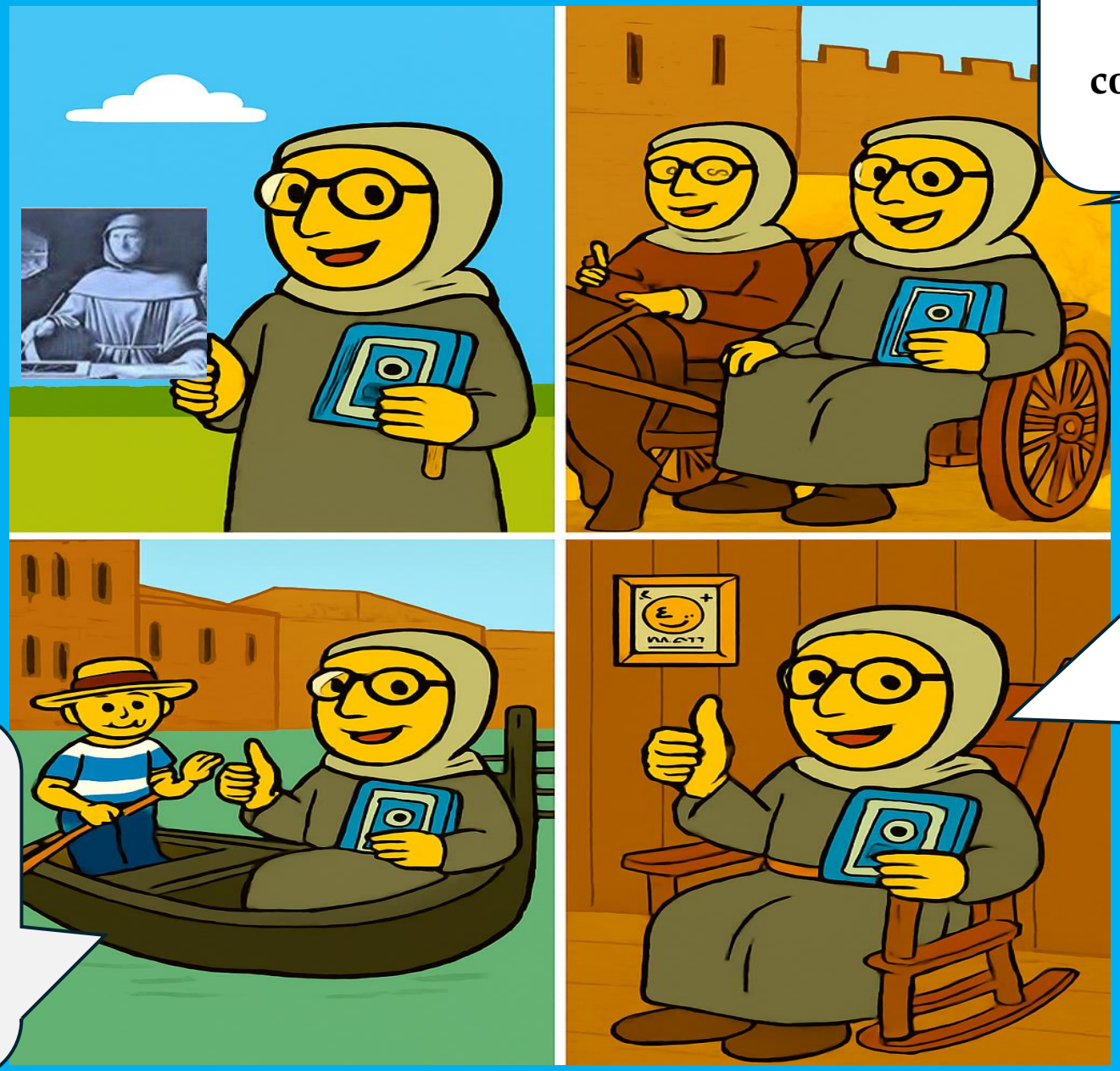


... 3. Delibera comunale con valori presuntivi, Approvata dalla Giunta, definisce valori indicativi per zone omogenee.
Costituisce una presunzione semplice: utile per autoliquidazione e accertamento. Non è vincolante, ma ha valore probatorio se non contestata con elementi oggettivi.

4. Quotazioni OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)
Fornisce valori medi per tipologie immobiliari e zone territoriali. Non distingue tra terreno edificabile e fabbricato. Utilizzabile come riferimento generale, ma non sempre rappresenta il valore reale dell'area.

5. Bollettini immobiliari, notiziari ISTAT, studi di settore
Fonti statistiche aggregate. Utili come supporto, ma non sufficienti da sole per una stima puntuale. Possono essere utilizzate in assenza di dati più specifici

Chi sono? Sono Luca Pacioli, sono il personaggio riportato nel logo dell'Associazione Responsabili Finanziari Comunali



Sono un frate francescano vissuto fra il 1445 e il 1517. Ho scritto di aritmetica e geometria e sono considerato il padre della Partita Doppia

In realtà la Partita Doppia esisteva già: la usavano i mercanti di Venezia. Ma io ne sono stato un formidabile divulgatore

Ehi, prossimamente i miei bignamini: pillole su contabilità e tributi locali. Non perderteli! Anzi, proponi i tuoi argomenti: scrivi a lucapaciolirisponde@associazionerfc.org

Associazione Responsabili Finanziari Comunali
ente del terzo settore

Alla prossima e ...

Accrual senza Partita Doppia? Anche No grazie!!