

Valore dell'area edificabile ed accertamento IMU: come difendersi dagli avvisi del Comune

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Publicato il 7 Giugno 2022

Il **valore** attribuito all'**area edificabile** deve essere sempre riferito a **quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno d'imposizione**.

La **manca**za di tali indicazioni nel corpo della **motivazione dell'accertamento** vizia irrimediabilmente il **provvedimento impositivo**.

Area edificabile: definizione

Da un **punto di vista urbanistico** sono considerate aree edificabili tutte quelle che sono dotate di un **indice di edificabilità** che esprime, data una superficie, **quanto si possa costruire** su di essa.

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. 16485/2016, 25676/2008) a meno che lo stesso PGT non ne preveda l'inedificabilità (Cassazione n. 16485/2016).



Il valore venale dell'area edificabile ai fini IMU

La normativa originaria di riferimento che disciplina la **determinazione da parte dell'Ufficio comunale della base imponibile ai fini IMU di un'area fabbricabile** risiede, come noto, nell'[art. 5, del D.lgs.](#)

[30/12/1992, n. 504](#), riprodotto in larga parte nel testo dell'art. 1, comma 746 della L. 27/12/2019, n. 160.

Secondo tale disposizione per le aree fabbricabili, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

1. alla zona territoriale di ubicazione;
2. all'indice di edificabilità;
3. alla destinazione d'uso consentita;
4. agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
5. ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

In caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile, 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.

Fonti dell'Amministrazione Finanziaria per individuare i valori di mercato

Agenzia del Territorio ed Uffici tributi dei

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento