Terreno da agricolo ad edificabile: aspetti civilistici, contabili e fiscali

di Antonino & Attilio Romano

Pubblicato il 4 Ottobre 2022

Il **riconoscimento dell'edificabilità di un'area a destinazione agricola** determina importanti passaggi in contabilità e bilancio, con notevoli implicazioni fiscali.
Analizziamo le **modalità di valorizzazione dei terreni** in bilancio e le **deroghe ai principi contabili**.

Nozione di area fabbricabile

La definizione di area suscettibile di edificazione, ai fini tributari, non è mai stata agevole né tantomeno univoca. La disposizione normativa prevista all'art. 36, comma 2 del D.L. 4/07/2006, n. 223, ha posto fine alle perplessità interpretative tra gli operatori chiarendo che, poter essere qualificata come fabbricabile, un'area ha necessità del solo strumento urbanistico generale adottato dal Comune.

A nulla pertanto influisce l'iter successivo.

Testualmente l'area è da considerare edificabile 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...".*

La **Relazione Governativa al D.L. n. 223/2006**, ha ulteriormente specificato che **l'edificabilità si riconnette all'esistenza del piano regolatore generale che qualifica il terreno come fabbricabile**, non essendo quindi necessario che sussista anche il piano di attuazione dello strumento urbanistico generale.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

La norma chiarisce, altresì, che ai fini della qualificabilità dell'area, come terreno edificabile, è sufficiente che il piano regolatore generale sia stato adottato dal comune competente, anche se l'iter di approvazione del predetto piano non si è ancora concluso con la prescritta approvazione regionale

I principi di Cassazione in tema di edificabilità dei terreni

Con l'ordinanza n. 9633 del 13 aprile 2021, di recente la Corte di cassazione ha interpretato la ratio della norma che ha sancito due principi fondamentali:

- un terreno può essere considerato suscettibile di utilizzo edificatorio anche se lo strumento urbanistico (ad esempio piano particolareggiato, piano di lottizzazione) è solo adottato e non ancora approvato;
- un terreno può essere considerato suscettibile di utilizzo edificatorio se tale destinazione risulta dallo strumento urbanistico adottato, nonostan

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D