

Al fine della corretta classificazione del valore dell'immobile l'avviso di accertamento deve essere sempre motivato

di [Enzo Di Giacomo](#)

Pubblicato il 9 Luglio 2016

Nel caso in cui l'amministrazione faccia riferimento esclusivamente al contenuto di un atto di transazione, senza nulla aggiungere in merito ai parametri specifici di valutazione, la motivazione è carente.

L'avviso di accertamento, al fine della corretta classificazione del valore dell'immobile, deve essere sempre motivato.

Quanto precede è contenuto nella sentenza n. 12659/2016 della Corte di Cassazione da cui emerge che la motivazione dell'accertamento deve contenere l'indicazione dei parametri di cui all'art. 5 del D. Lgs n. 504/1992 che consentono l'esatta identificazione dell'area fabbricabile o immobile da valutare.

Il suddetto art. 5, così come modificato dal decreto 29/02/2016 ed in vigore dal 7 marzo 2016, prevede la determinazione della base imponibile per gli immobili (fabbricati, aree fabbricabili) indicando specifici parametri per il relativo calcolo. Tali parametri sono aggiornati con decreto del Ministro economie e finanze.

Il presupposto I.C.I., divenuta poi in I.M.U, è il possesso di fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli siti in ambito nazionale.

Per **area fabbricabili**, il comma 1 dell'articolo 2, del suddetto decreto specifica che



“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”. La definizione sopra citata è rivista dall’art. 11-quaterdecies, c. 16, del Decreto Legge numero 203 del 2005 e dall’art. 36, comma 2, D.L. n. 223/2006 secondo cui in “Un’area é 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 base imponibile, quindi, deve essere rappresentata da un valore soggetto ad apprezzamento come il valore venale, oltre che costituire un elemento per la corretta tassazione di tali immobili.

Pertanto ai fini di una corretta determinazione della base imponibile, attese le variabili individuate dal suddetto art. 5 del D.lgs. 504/1992 e che devono essere sempre tenute in considerazione (zona territoriale di ubicazione; indice di edificabilità; destinazione d'uso consentita; oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione; prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche).

Nella fattispecie in esame l'ufficio finanziario ha rideterminato, ai fini ICI, l'aerea fabbricabile di proprietà di una società sita in un comune del sud. La società ha proposto ricorso avverso l'avviso di rettifica eccependo il difetto di motivazione che non richiama previsti per legge i parametri, accolto in primo grado, mentre la CTR ha confermato l'avviso di accertamento del medesimo ufficio.

La Commissione di appello ha ritenuto che lo stesso ricorso della società dimostrava che il contribuente era a conoscenza della pretesa tributaria e degli elementi che hanno concorso a formarla. La società concessionaria aveva giustificato il criterio di valutazione essendosi riportata all'atto di compravendita.

La Suprema Corte, riformando la sentenza di appello che aveva accolto il ricorso del concessionario ICI di un comune del sud, ha ritenuto preliminarmente

“che gli avvisi in rettifica e d'ufficio devono esser motivati in relazione ai presupposti di fatto ed alle ragioni giuridiche che li hanno determinati (art. 1, c. 162, legge n. 296/2006).

Nel caso in cui l'amministrazione faccia riferimento (ai fini dell'identificazione del valore da attribuire ad un immobile) esclusivamente al contenuto di un atto di transazione,

senza nulla aggiungere in merito ai parametri di cui al D.Lgs. n. 504/92, tale motivazione appare carente in coerenza con il consolidato orientamento di legittimità secondo cui l'obbligo motivazionale dell'accertamento "è adempiuto tutte le volte che il contribuente sia stato messo in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali" (Cass n. 15165/2016).

I giudici di legittimità hanno ritenuto che i giudici di appello con la decisione emessa abbiano di fatto esonerato l'ufficio finanziario da ogni tipo di motivazione in ordine alle ragioni dell'esercizio della potestà impositiva.

La motivazione dell'avviso di accertamento deve essere integrata dai richiami che la legge richiede per determinare l'imponibile ovvero il valore venale, imponibile che si ricava facendo richiamo ai parametri previsti dal già richiamato art. 5 D Lgs n. 504/1992.

I predetti parametri in ordine alle aeree fabbricabili devono richiamare la zona territoriale di ubicazione, l'indice di edificabilità, la destinazione d'uso consentita, gli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, i prezzi medi rilevati sul mercato e per quanto riguarda l'edificabilità questa non deve essere ipotetica ma "effettiva".

Riferimento Giurisprudenziale

CTR Emilia Romagna, 22/01/2016, n. 82

Le risultanze catastali, ove non contestate dal Comune interessato, a cui incombe l'onere probatorio del presupposto impositivo e motivazionale dell'accertamento, costituiscono prova della esistenza dell'immobile. Infatti l'art 5, c. 6, del D.Lgs. n. 504/1992 prevede la determinazione del valore dei fabbricati iscritti in catasto nella misura risultante dall'applicazione all'ammontare delle rendite vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione.

9 luglio 2016

Enzo Di Giacomo