

Aree edificabili: per IMU TASI ICI la modifica si fa solo con la dichiarazione

di [Davide Di Giacomo](#)

Pubblicato il 1 Febbraio 2017

I nostri lettori ci hanno segnalato un aumento delle contestazioni partite da Comuni per quanto riguarda la vecchia ICI e la nuova IMU; in questo articolo analizziamo il problema della modifica dei valori relativi alle aree edificabili: il contribuente può ricorrere per le variazioni solo alla dichiarazione ICI, IMU, Tasi

Per modificare i valori relativi alle aree edificabili il contribuente può ricorrere solo alla dichiarazione ICI, IMU, Tasi.

Quanto precede è contenuto nell'ordinanza n. 24713/2016 della Corte di Cassazione da cui emerge che i valori indicati in una precedente dichiarazione sono sempre validi fino a che il contribuente non presenta una nuova denuncia rettificativa del valore indicato in precedenza.

Normativa

La presentazione della dichiarazione ai fini IMU, TARSU... al pari del pagamento del tributo, rappresenta un obbligo tributario per il contribuente, ai sensi dell'art. 10, c. 4, D.Lgs. n. 50/1992.

Tal disposizione prevede, infatti, che il soggetto passivo deve dichiarare gli immobili posseduti nel territorio dello Stato entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui il possesso è iniziato. La dichiarazione ha effetto anche per gli anni successivi sempreché non si verifichino modifiche dei dati ed elementi dichiarati da cui derivi un diverso ammontare dell'imposta.

Infatti entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi i contribuenti che posseggono o detengono immobili sui quali sono state effettuate nel corso dell'anno delle variazioni rilevanti ai fini della determinazione dell'importo dei tributi IMU e TASI devono presentare la relativa dichiarazione. Quest'ultima vale anche per gli anni successivi, a condizione però che non si verifichino ulteriori

modifiche dei dati e degli elementi dichiarati che abbiano come conseguenza un diverso ammontare dell'imposta dovuta. PUBBLICITÀ

In questa ipotesi il modello deve essere presentato al comune di ubicazione dell'immobile secondo quanto indicato dalla circolare n. 2/DF/2015 del 03/06/2015 del Ministero dell'economia e finanze.

Nel caso in esame il contribuente ha impugnato alcuni avvisi di accertamento con cui il Comune aveva contestato l'omesso pagamento Ici con riferimento ad aeree edificabili in base ai valori dichiarati dall'interessato. La C.T.P. ha respinto il ricorso mentre i giudici di appello, non ritenendo più attuali i valori dichiarati, hanno accolto parzialmente le ragioni del contribuente ritenendo la perdita del 50% della potenzialità edificatoria delle aree in contestazione.

La Suprema Corte ha ritenuto che se la dichiarazione ai fini Ici, Imu e Tasi è stata presentata in precedenza la stessa vale anche per gli anni successivi a meno che il contribuente non produca una “*nuova*” dichiarazione rettificativa del valore dell'area.

Pertanto l'onere di denuncia a carico del contribuente, secondo quanto previsto dalla legge, delle modifiche intervenute entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui si sono verificate le variazioni, esonera l'ente impositore dall'onere di accertamento del verificarsi di eventi favorevole alla controparte.

Tale obbligo informativo, secondo i giudici, non ammette equipollenti ed è tuttora in vigore nonostante modifiche soggettive ed oggettive comportanti riduzioni di imposta, non conoscibili in via ufficiosa al Comune mediante la banca dati catastale.

Ne consegue che la dichiarazione Ici del 2006 resa da ciascun contribuente, in assenza di dichiarazione rettificativa, del valore, conserva d fatto effetto anche per gli anni successivi (cfr. Cass. nn. 48397/2015 e 5399/2015).

E' da chiarire che non tutti i contribuenti ai fini Imu hanno l'obbligo di denunciare gli immobili, restando fuori i proprietari di immobili adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze e i contribuenti che hanno già presentato la dichiarazione Ici.

Anche i giudici di merito hanno affermato che l'obbligo fissato dall'art. 10, c. 4, del D.Lgs. n. 504/1992, di denunciare il possesso ovvero di dichiarare le variazioni degli immobili ed aree dichiarati che incidano sulla determinazione dell'imposta, non cessa allo scader del termine indicato dal legislatore con riferimento all'inizio del possesso, ma continua fino a quando non sia presentata la denuncia di variazione e l'inosservanza determina, per ogni anno di imposta, un'autonoma violazione punibile ex art. 14, c. 1, del medesimo decreto n. 504 (C.T.P. di Piacenza n. 207/2015).

Si segnala un recente pronunciamento della Cassazione secondo cui ai fini fiscali ciò che conta è l'accatastamento dei fabbricati; questi ultimi sono soggetti ad Ici, Imu e Tasi dal momento in cui sono iscritti in catasto, nonostante per gli immobili di nuova costruzione ci siano altri criteri da seguire come l'ultimazione dei lavori o l'utilizzazione degli stessi (Cass. nn. 26054/2016).

1 febbraio 2017

Davide Di Giacomo