IMU – Aree fabbricabili

L'articolo 1, comma 741, lettera d), della legge n. 160/2019, stabilisce che per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi adottati dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

L'articolo 1, comma 746, della legge n. 160/2019, definisce che per le aree fabbricabili il valore imponibile è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo:

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

Il medesimo comma 746 stabilisce, inoltre, che in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del d.P.R. n. 380/2001, 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.

Fatto salvo il principio normativo che il valore imponibile, per le aree fabbricabili, è rappresentato dal valore venale in comune commercio alla data del 1° gennaio dell'anno d'imposta, **l'art. 13 del vigente Regolamento comunale per l'applicazione dell'imposta municipale propria IMU approvato con delibera di C.C. n. 18 del 19/06/2020**, stabilisce quanto segue:

omissis...

3. Allo scopo di ridurre l'insorgenza di contenzioso, il Comune determina annualmente con apposita delibera di Giunta Comunale i valori venali di riferimento delle aree fabbricabili per zone omogenee.
4. Qualora l'imposta sia stata versata sulla base di un valore differente rispetto a quello predeterminato dalla Giunta Comunale, non si farà luogo ad accertamento di maggiore imposta a condizione che per la medesima area sia stato registrato, in atto pubblico o perizia giurata, un valore inferiore rispetto a quello deliberato. Nel caso in cui risulti, da atto pubblico o perizia giurata, un valore superiore rispetto a quello deliberato, l'imposta dovuta dovrà essere calcolata sul valore indicato nell'atto pubblico o perizia giurata.
5. Con riferimento al comma precedente si precisa che i valori determinati nella delibera di cui al comma 3 del presente articolo, non assumono per il comune autolimitazione del potere di accertamento, nel senso indicato dal Ministero delle Finanze con la circolare n. 296/E del 31.12.1998, ma carattere minimo e di indirizzo per l'attività di verifica dell'Ufficio Tributi.
6. Nel caso di omessa o infedele denuncia di area fabbricabile, il valore di rettifica è pari a quello deliberato ai sensi del comma 3 o, se maggiore, a quello risultante da atto pubblico o perizia giurata.
7. Il soggetto passivo che reputi comunque opportuno dichiarare un valore inferiore a quello predeterminato, per particolari elementi che incidono negativamente sul valore dell'area, può rendere noti tali elementi agli uffici comunali, che ne effettueranno valutazione in sede di controllo.

VALORI MINIMI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA (IMU)

Con delibera di G.C. n. 101 del 09.10.2012 venivano determinati i valori minimi delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU) per l'anno 2012, confermati con apposite delibere di G.C. anche per gli anni 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 come segue:

DESTINAZIONE TERRENI EDIFICABILI	VALORE VENALE PER MQ
1. Ambito di completamento a destinazione residenziale (art. 35 PdR)	€ 130,00
2. Ambito di trasformazione a destinazione residenziale con norme speciali (art. 37 PdR)	€ 130,00
3. Ambito delle attività produttive e artigianali (art. 40 PdR)	€ 130,00

OBBLIGO DICHIARATIVO: occorre presentare la dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la variazione.

Per quanto riguarda le **are fabbricabili** si ricorda che **sussiste l'obbligo** di presentare la dichiarazione IMU nei seguenti casi, a carattere indicativo e non esaustivo:

- Acquisto e vendita
- il valore dell'area edificabile sia mutato rispetto a quello dichiarato in precedenza
- area divenuta edificabile a seguito della demolizione del fabbricato;
- Terreno che da agricolo assume la qualifica di area edificabile a seguito adozione di strumenti urbanistici generali o varianti ai medesimi;
- area edificabile sulla quale sono stati ultimati i lavori edilizi ovvero è stata effettuata l'iscrizione catastale delle unità immobiliari nelle categorie ordinarie o speciali.