

TRIBUTI LOCALI

di **SABATINO PIZZANO****Terreno edificabile e dichiarazione Imu: chiarimenti della Cassazione***La sentenza n. 26921/2025 esclude l'obbligo dichiarativo quando il Comune conosce già la variazione urbanistica.*

Con la pronuncia n. 26921 resa pubblica il 7.10.2025, i giudici di legittimità sono intervenuti su una questione di rilevante impatto pratico nel panorama della fiscalità immobiliare locale, quella relativa agli adempimenti dichiarativi in caso di modificazione della destinazione urbanistica di un suolo. La decisione, pur pronunciandosi formalmente sull'ICI, mantiene piena validità anche per l'Imposta Municipale Unica, data la sostanziale identità delle relative discipline normative.

Secondo l'art. 1, c. 741, lett. d) L. 160/2019 e l'art. 36, c. 2 D.L. 223/2006, **un'area diventa edificabile quando lo strumento urbanistico generale del Comune lo prevede**, indipendentemente dall'approvazione regionale o dall'adozione di strumenti attuativi. Il riferimento normativo precedente era l'art. 2, c. 1, lett. b) D.Lgs. 504/1992. La Suprema Corte rileva che **l'omessa comunicazione al proprietario della sopravvenuta edificabilità non esclude la qualificazione dell'area come fabbricabile**, purché la difesa del contribuente non risulti concretamente pregiudicata. Di conseguenza l'imposta va determinata sul valore venale in comune commercio, secondo i criteri dell'art. 1, c. 746 L. 160/2019. In continuità con precedenti orientamenti, **sanzioni e interessi restano applicabili anche senza la comunicazione comunale**. Questa lettura contrasta con la circolare del Ministero dell'Economia 18.05.2012, n. 3/DF, par. 4.4, che riteneva invece applicabile la disapplicazione del regime sanzionatorio ai sensi dell'art. 10, c. 2 L. 212/2000.

Sul fronte dichiarativo, la sentenza n. 26921/2025 afferma che **per il terreno agricolo divenuto edificabile non occorre presentare la dichiarazione Imu**, poiché il Comune conosce già le variazioni del proprio Piano Regolatore Generale. Tuttavia, le istruzioni ministeriali al modello dichiarativo Imu introducono una distinzione operativa. Se il terreno agricolo diventa area edificabile, pur essendo il dato noto al Comune, **il contribuente deve dichiarare il valore venale dell'area**, trattandosi di elemento non conoscibile dall'ente locale. Esiste però un'eccezione: quando il Comune ha predeterminato con regolamento i valori venali per zone omogenee, il contribuente può evitare la dichiarazione se si adegua a tali valori predeterminati.

Diventa quindi necessario **verificare se l'ente locale ha emanato il regolamento che individua i valori delle aree edificabili per zone omogenee**. In assenza di tale regolamento, oppure se il contribuente si discosta dai valori stabiliti, sussiste l'obbligo dichiarativo. Diversa è la situazione in cui il contribuente abbia continuato a versare l'Imu considerando l'area come terreno agricolo, magari non avendo ricevuto comunicazione dell'edificabilità. In tale ipotesi, secondo la sentenza n. 26921/2025, **non si configura violazione di alcun obbligo dichiarativo**. L'edificabilità era infatti già nota al Comune e i valori venali utilizzati per il recupero sono stati determinati dallo stesso ente locale. In questo caso il Comune può contestare solo l'omesso versamento dell'IMU, con le relative conseguenze sul piano sanzionatorio e sui termini di accertamento.

La pronuncia richiede quindi un approccio prudentiale: occorre verificare l'esistenza del regolamento comunale sui valori e, in sua assenza, valutare la presentazione della dichiarazione per evitare contestazioni future.

PRODOTTO EDITORIALE

Ratio Immobili e Fisco

Trimestrale per la gestione degli immobili e del settore edile.

SCOPRI
L'ABBONAMENTO

