RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

TRIBUTI LOCALI

di VIRGILIANA CONSULTING

Anche le aree urbane sono soggette a Imu

La Suprema Corte di Cassazione, ribadendo un costante orientamento, ha evidenziato che anche le aree urbane classificate catastalmente come F/1 sono soggette ad imposta.

Secondo la Cassazione (sentenza n. 26673/2025), anche le **aree urbane classificate catastalmente in categoria catastale F/1** (come i giardini e cortili attigui alle abitazioni) sono soggette a imposta e da considerarsi **come aree fabbricabili.** Quanto affrontato dai Giudici della Suprema Corte rappresenta una annosa questione, che vede da una parte chi considera tassabile questa categoria catastale come F/1 e chi, al contrario, la considera pertinenza di fabbricati e quindi esente da tassazione.

Il caso di specie trae origine dall'impugnazione di un diniego al rimborso presentata da un contribuente per un versamento di imposta relativo ad un'area classificata come F/1 e che vedeva accolte le sue doglianze, seppur parzialmente, nei primi 2 Gradi di Giudizio: da qui il ricorso per Cassazione dell'Ente Impositore.Il Comune contestava la decisione dei Giudici per essere stata affermata la spettanza del rimborso sulla base della sola carenza di rendita per l'immobile classificato in categoria F/1, senza aver minimamente considerato la destinazione urbanistica dei terreni oggetto del contendere, individuati dal Piano Regolatore come edificabili.I Giudici di Ultimo Grado hanno anzitutto ricordato che, per costante orientamento della Corte *"l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, deve essere desunta dalla qualificazione ad essa attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi, fermo restando che l'inapplicabilità del criterio fondato sul valore catastale dell'immobile impone di tener conto, in concreto, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione sul valore dello stesso in comune commercio".*

Il principio appena esposto è stato specificamente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità anche per le aree classificate in categoria F/1, ritenendosi che l'edificabilità debba essere **desunta dalle previsioni della pianificazione urbanistica.** Proseguendo nel ragionamento, secondo i Giudici della Suprema Corte *"Le "aree urbane" F/1 non possono per loro natura essere assimilate ai terreni agricoli poiché esse sono, comunque, il prodotto di una manipolazione dello stato naturale del suolo, che viene ad essere trasformato dall'intervento dell'uomo e non è più suscettibile di sfruttamento agricolo, ma conserva ancora le potenzialità edificatorie secondo i dettami della pianificazione urbanistica. Ne consegue che, non essendo classificabili come terreni agricoli, né tantomeno come fabbricati,* ***le "aree urbane" devono essere qualificate ai fini dell'Imu come "aree fabbricabili"*** *così come definito dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 e successive modificazioni".* Per ultimo *"la difesa non ha mai sollevato la condizione di pertinenzialità delle aree ai fabbricati, limitandosi ad evidenziare la non tassabilità delle stesse a causa della mancanza di rendita e dell'inquadramento catastale nella categoria F/1".*
In merito a quest'ultima osservazione, ricordiamo che l'art. 1, c. 741 L. 160/2019, in tema di pertinenzialità impone che l'area sia catastalmente unita al fabbricato, ossia *"graffata".*

Giovanni Chittolina e Paolo Salzano

PRODOTTO EDITORIALE
Ratio Immobili e Fisco
Trimestrale per la gestione degli immobili e del settore edile.
In omaggio il nuovo manuale digitale "Guida al Superbonus".
SCOPRI L'ABBONAMENTO

Riproduzione vietata - mercoledì 05 novembre 2025