

AREE FABBRICABILI E FABBRICATI NELL'IMU: CONSIGLI OPERATIVI PER UN APPROCCIO CONSAPEVOLE DA PARTE DEGLI UFFICI TRIBUTARI E DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI

Rivolto

Amministratori, Revisori dei Conti, Segretari Generali, Dirigenti, Funzionari e Operatori Uffici
Tributi e Finanziari, Società 100% pubbliche Enti Locali



Fiorano Modenese

19 ottobre 2017

Sala delle Vedute
Castello di Spezzano^{ZZ}

www.anutel.it



MUNICIPIA

AREE FABBRICABILI E FABBRICATI NELL'IMU:
CONSIGLI OPERATIVI PER UN APPROCCIO CONSAPEVOLE DA
PARTE DEGLI UFFICI TRIBUTARI E DEGLI UFFICI TECNICI COMUNALI

L'attività di controllo che gli uffici tributari svolgono sull'IMU e sulla TASI, e, ancor prima, sull'ICI necessita di una fattiva collaborazione con gli uffici tecnici comunali. La trasversalità della fattispecie, toccando competenze negli ambiti urbanistici, edilizi, estimativi e fiscali, crea una evidente fragilità nel sistema di controllo che fa emergere lacune nelle diverse competenze. E' frequente la tensione tra uffici tra chi, ad esempio, vuole far prevalere le ragioni urbanistico/edilizie su quelle fiscali e chi, viceversa, ritiene che le regole fiscali godano di una specialità tale da ampliare il concetto/criterio di edificabilità delle aree. Entrano, poi, in gioco altre conseguenze derivanti da scelte politico-amministrative che producono evidenti riflessi sugli uffici tributari e sugli obblighi impositivi posti a carico dei contribuenti.

Le criticità nel rapporto tra tecnici e fiscalisti non è limitata all'ambito delle aree edificabili ma si estende anche ai fabbricati ove l'indisponibilità dell'obbligazione tributaria e le sue regole speciali contrastano con concetti legati, ad esempio, all'agibilità o abitabilità dei fabbricati e alla impossibilità di regolarizzare opere edilizie prive di autorizzazione.

Il programma si propone di analizzare le diverse criticità fornendo utili elementi per approfondire la tematica in discussione giungendo a definire un percorso finalmente chiaro, ove possibile, non solo per rendere più semplice l'attività di controllo ma anche per proporre soluzioni al fine di intraprendere, finalmente, un percorso condiviso e consapevole tra tecnici e fiscalisti, costruendo le basi formative per la figura del tecnico-fiscale.

Pertanto per i suoi contenuti specialistici il programma si rivolge non solo ai funzionari degli uffici tributari ma anche ai funzionari degli uffici tecnici comunali.

Ore 9,00 - Apertura dei lavori

Saluti:

Francesco TOSI (Sindaco del Comune di Fiorano Modenese)

Sonia ROMANI (Ufficio Tributi del Comune di Polinago (MO) - Componente Consiglio Generale A.N.U.T.E.L.)

Relatore:

Andrea GIGLIOLI (Funzionario Tecnico - Servizio Entrate - u.o.c. gestione tributi comunali del Comune di Reggio Emilia - Componente Osservatorio Tecnico e Docente Esclusivo A.N.U.T.E.L.)

Elementi delle aree fabbricabili

- rilevanza del concetto di edificabilità "fiscale" rispetto alla edificabilità urbanistico-edilizia fino alle sentenze della Corte di Cassazione e della Corte Costituzionale: si discute di valori ma non di edificabilità
- edificabilità in corso d'anno: la controversa tesi della Corte di Cassazione e i consigli operativi per porvi rimedio
- le nuove forme di pianificazione urbanistica regionale approvate dalla Giunta Regionale Emilia-Romagna in data 27/02/2017: la "scomparsa" dell'edificabilità e le conseguenze per IMU e TASI
- la delocalizzazione e la cessione dei diritti edificatori come nuovo modello di pianificazione: le conseguenze per l'IMU e la TASI
- la comunicazione della sopraggiunta edificabilità sui terreni: competenze, contenuti e conseguenze al mancato adempimento
- l'impossibilità di rimborso per le aree divenute inedificabili: le conseguenze derivanti dalle cosiddette "varianti in diminuzione" della edificabilità
- i terreni sottoposti a vincoli urbanistici:
- inedificabilità assoluta e relativa
- vincoli conformativi e vincoli espropriativi
- la decadenza del vincolo e le aree bianche
- l'occupazione d'urgenza: fino a quando è dovuta l'imposta in capo all'espropriando?
- il rapporto di pertinenza tra aree e fabbricati:
- le tre forme di pertinenza: urbanistica, catastale e civilistica
- gli orientamenti giurisprudenziali sull'argomento
- la doppia imposizione e l'iscrizione catastale unitaria

- le unità catastali fittizie e il loro assoggettamento ad imposta:
- la distorsione della fattispecie operata dal MEF
- le unità collabenti (F/2) ed il loro assoggettamento ad imposta come aree edificabili
- le unità in corso di costruzione (F/3) ed il regime d'imposta nel caso di coesistenza con unità immobiliari già ultimate
- le altre unità fittizie
- il passaggio da fabbricato ad area, e viceversa, negli interventi di nuova costruzione e recupero sui fabbricati esistenti: interventi edilizi che generano l'area edificabile, irrilevanza del rilascio del certificato di abitabilità
- l'accertamento del valore di mercato delle aree:
- gli elementi essenziali di cui all'articolo 5, comma 5, D. Lgs. n. 504/1992 e l'onere motivazionale ai fini dell'attività d'accertamento
- la potestà regolamentare del Comune per la determinazione dei valori medi di mercato: ipotesi metodologica
- le motivazioni da riportare negli avvisi di accertamento.

Elementi dei fabbricati

- le attività di cui all'art. 1, commi 336-337, L. n. 311/2004:
- i casi che rientrano nella procedura e quelli esclusi
- autonomia delle funzioni fiscali di accertamento rispetto alle funzioni legate al controllo edilizio
- la segnalazione all'Agenzia delle entrate
- il recupero dell'imposta pregressa
- i fabbricati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati:
- l'ambito di applicazione dell'agevolazione
- la regolamentazione comunale
- la diversità tra il criterio edilizio/igienico-sanitario e quello fiscale per l'attribuzione dell'agevolazione
- i sopralluoghi
- l'obbligo dichiarativo e la presunta conoscenza da parte del Comune
- casi particolari.

Ore 12,30

Municipia presenterà la propria soluzione informatica

Ore 13,00 Pausa

Ore 14,00 Ripresa dei lavori

Ore 16,30 Chiusura lavori

