



**IFEL**  
Fondazione ANCI

# LE AREE FABBRICABILI NELL'IMU: DEFINIZIONI, PROBLEMATICHE E PERCORSO DI VALUTAZIONE

**30 maggio 2017**

Auditorium Santa Croce

Via Porzio, 5

**CASALMAGGIORE (CR)**

In collaborazione con



Comune di  
**CASALMAGGIORE (CR)**

PARTECIPAZIONE GRATUITA - RISERVATO ESCLUSIVAMENTE AGLI ENTI LOCALI



# LE AREE FABBRICABILI NELL'IMU:

## DEFINIZIONI, PROBLEMATICHE E PERCORSO DI VALUTAZIONE

### Programma

#### Obiettivi del corso

L'attività di controllo degli uffici tributari sulle aree edificabili nasconde molteplici insidie che, spesso, ne rendono difficile il perseguimento. 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. A ciò si associano, poi, le difficoltà legate alla necessità di attribuire alle aree il valore imponibile legato all'andamento del mercato e non a parametri statici come avviene, invece, per i fabbricati. La valutazione dell'area, l'aggiornamento dei valori eventualmente adottati dal comune, nonché l'elaborazione di una corretta motivazione posta a sostegno dell'attività di accertamento sono divenuti ormai elementi imprescindibili.

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, per rendere più semplice l'attività di controllo.

Per i suoi contenuti il programma si rivolge non solo ai funzionari degli uffici tributari ma anche ai funzionari degli uffici tecnici.

#### 9.00 Apertura dei lavori

Saluti

**Filippo BONGIOVANNI** (Sindaco del Comune di Casalmaggiore)

**Raffaella SERENI** (Ufficio tributi del Comune di Casalmaggiore)

**Francesco TUCCIO** (Presidente A.N.U.T.E.L.)

#### 9.30 Inizio della relazione

Relatore

**Andrea GIGLIOLI** (Funzionario Tecnico - Servizio EntrateU.O.C. Gestione Tributi Comunali del Comune di Reggio Emilia - Componente Osservatorio Tecnico e Docente Esclusivo A.N.U.T.E.L.)

#### LA FATTISPECIE

- rilevanza del concetto di edificabilità "fiscale" rispetto alla edificabilità urbanistico-edilizia fino alle sentenze della Corte di Cassazione e della Corte Costituzionale;
- le nuove forme di pianificazione urbanistica regionale: ipotesi per l'assoggettabilità ad IMU e TASI;
- la delocalizzazione e la cessione dei diritti edificatori;
- la comunicazione della sopraggiunta edificabilità sui terreni;
- l'impossibilità di rimborso per le aree divenute inedificabili;
- i vincoli urbanistici;
- inedificabilità assoluta e relativa;
- vincoli conformativi e vincoli espropriativi;
- la decadenza del vincolo e le aree bianche;
- l'occupazione d'urgenza;
- le agevolazioni previste per i coltivatori diretti e IAP;
- definizione di coltivatore diretto e imprenditore agricolo professionale ai fini dell'obbligatoria iscrizione alla previdenza agricola;
- le convenzioni con l'INPS per la fruibilità dei dati;
- analisi sulla possibile estensione o meno dell'agevolazione alle forme societarie;
- i coadiuvanti agricoli e i pensionati dell'agricoltura;
- la conduzione del fondo agricolo;
- i terreni in proprietà e la cessione di quote indefi-

tesimali;

- l'obbligo dichiarativo per godere dei benefici fiscali.
- 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;
- 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, irrilevanza del rilascio del certificato di abitabilità.

#### IL VALORE DI MERCATO

- 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 dichiarazione ultrattiva;
- le fonti per conoscere il valore di mercato delle aree edificabili;
- la definizione di valore di mercato;
- l'accertamento con adesione;
- l'analisi e l'elaborazione dei dati;
- la potestà regolamentare del Comune per la determinazione dei valori medi di mercato: ipotesi metodologica;
- le motivazioni da riportare negli avvisi di accertamento.

**11.30** Coffee Break

**14.30** Chiusura Lavori