

PER L'IMU ATTENZIONE ALLE AREE EDIFICABILI

Ritorniamo sull'argomento dell'IMU, il cui versamento della prima rata dovuta per l'anno 2023 è di imminente scadenza (16 giugno), per approfondire alcuni aspetti relativi alle aree edificabili. Ricordiamo che, ai fini IMU, sono considerate edificabili tutte le aree utilizzabili a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo e dall'approvazione della Regione.

A differenza dei terreni agricoli, per i quali l'imposta IMU si calcola sul valore catastale, per quelli edificabili la base imponibile è costituita dal valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposta o, se successiva, alla data di adozione degli strumenti urbanistici, con riguardo alla zona di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, oppure ai prezzi medi sul mercato dalla vendita di aree con caratteristiche simili. I Comuni spesso stabiliscono i valori venali minimi per agevolare i conteggi.

Va tenuto presente che, qualora il terreno edificabile sia posseduto e condotto da un coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale iscritto alla relativa previdenza agricola, è prevista l'esenzione dall'IMU. Questa regola vale anche per i terreni posseduti dalle società agricole IAP, a condizione che conducano i terreni medesimi.

In caso di comproprietà dell'area, tutti i proprietari beneficiano dell'esenzione IMU, anche se il terreno è condotto solo da uno di essi, in possesso dei requisiti richiesti. In questa direzione, esiste già un consolidato orientamento della giurisprudenza (Cassazione Sentenze n. 17337/2018 e 23591 del 2019), confermato dallo stesso Ministero dell'Economia e delle Finanze con la risoluzione 2/DF del 10/3/2020.