

## **AVVISO IMU – AREE FABBRICABILI**

Con l'adozione del nuovo Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in data 20/12/2018, approvato il 20/05/2020 e pubblicato sul B.U.R.C. n.119 del 01.06.2020, sono state previste aree urbanistiche edificabili, le quali sono soggette all'imposta municipale propria (IMU), secondo le nuove classificazioni, a decorrere dalla data di adozione del P.U.C.

I contribuenti, i cui immobili risultano inclusi nel P.U.C. come aree edificabili, sono obbligati a presentare la dichiarazione IMU, come previsto per legge e dalle indicazioni ministeriali.

Si precisa che ogni variazione intervenuta su di un immobile che comporta la modifica dell'ammontare dell'imposta dovuta, comporta l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la variazione e, pertanto, il contribuente, i cui terreni agricoli assumono la qualifica di area edificabile è soggetto a tale obbligo.

Le istruzioni ministeriali evidenziano come il valore delle aree edificabili costituisca un dato non conosciuto da parte del Comune e, per questa ragione, occorre la presentazione della dichiarazione. Analogamente, quando un terreno agricolo acquista la natura edificabile, il soggetto passivo deve dichiarare il valore venale, per il medesimo motivo indicato nel caso di acquisto di un'area edificabile: l'ufficio tributi non ha la possibilità di individuare il valore assegnato all'area da parte del contribuente, se non a seguito della presentazione dell'apposita dichiarazione, compilando il modello ministeriale.

La dichiarazione, quindi, è necessaria almeno in tre casistiche:

- Area agricola divenuta edificabile;
- Acquisto di area edificabile;
- Pagamento dell'imposta sulla base di un valore diverso a quello conosciuto dal Comune.

Si invitano, pertanto, tutti i cittadini a prendere visione del P.U.C., al fine di verificare eventuali modifiche urbanistiche intervenute agli immobili di proprietà (proprietari di terreni agricoli divenuti edificabili e proprietari di aree già edificabili ora modificate), nonché, ai sensi dell'art. 31, comma 20, della Legge 27/12/2002, n. 289, a corrispondere la relativa imposta IMU in funzione del valore venale in comune commercio.

Si evidenzia che per le aree fabbricabili, intese quali aree utilizzabili a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero ogni area/immobile che esprime comunque un potenziale edificatorio, ancorché residuale, il valore è costituito da quello venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione, o a far data dall'adozione degli strumenti urbanistici, avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

Qualora la variazione da terreno agricolo a edificabile interessasse un imprenditore agricolo a titolo principale o un coltivatore diretto, tale variazione è da considerarsi ininfluenza, purchè il soggetto provi la sussistenza dei requisiti di legge presentando al Comune apposita Dichiarazione IMU allegando relativa documentazione.