

ICI – ESENZIONI – BASE IMPONIBILE IN CORSO LAVORI

QUESITO

Lo scrivente Ufficio chiede se è legittimo sottoporre ad imposizione ICI, come area fabbricabile, un terreno ricadente in zona agricola durante il periodo di costruzione sullo stesso di una abitazione e di un capannone. Il 6° comma dell'art. 5 del D.Lgs. 504/92 dispone infatti che "in caso di utilizzazione edificatoria dell'area,, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'art. 2".

PARERE

L'articolo 2 del decreto legislativo 504/1992 dispone che per area fabbricabile s'intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici "generali o attuativi" oppure in base alle possibilità effettive di edificazione, determinate secondo i criteri previsti agli effetti delle indennità di espropriazione per pubblica utilità. Nelle ipotesi di edificazione di un fabbricato, la base imponibile ICI è data dal valore dell'area (non viene computato il valore del fabbricato in corso d'opera) dalla data di inizio dei lavori di costruzione fino a quella di ultimazione, oppure fino al momento in cui il fabbricato è comunque utilizzato, se questo momento è antecedente a quello di ultimazione.

In base alla finzione giuridica prevista nella disciplina dell'imposta (art. 5, comma 6, del decreto legislativo 504/1992) durante il periodo dell'effettiva utilizzazione edificatoria anche per demolizione e per esecuzione di lavori di recupero edilizio, il suolo va considerato area fabbricabile, indipendentemente dal fatto che sia tale o meno in base agli strumenti urbanistici. Pertanto, nel caso in cui ci sia un'utilizzazione edificatoria, l'area è soggetta a imposta anche se non è prevista come edificabile dallo strumento urbanistico.

Questo principio vale anche quando un'area è posseduta da un coltivatore diretto o imprenditore agricolo. Com'è noto, infatti, la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo assume rilevanza non soltanto agli effetti dell'applicazione delle agevolazioni previste dall'articolo 9 del decreto legislativo 504/1992, sotto forma di riduzioni d'imposta, ma anche riguardo alla finzione giuridica di non edificabilità dei suoli.

L'area edificabile sulla quale vengono esercitate le attività agricole non è soggetta al pagamento dell'ICI. L'articolo 2 del decreto legislativo 504 dispone che sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o da imprenditori agricoli sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale. E' evidente che, anche in questo caso, se l'area è utilizzata a fini edificatori e non vengono esercitate le attività agricole è soggetta a imposizione.