



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

UNDICESIMA LEGISLATURA

PROPOSTA DI LEGGE STATALE N. 4

PROPOSTA DI LEGGE STATALE da trasmettere al Parlamento Nazionale ai sensi dell'articolo 121 della Costituzione
d'iniziativa dei Consiglieri Corsi, Cestaro, Puppato, Rigo e Cecchetto *

**NUOVA DISCIPLINA A FINI IMU PER LE AREE FABBRICABILI
OGGETTO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA IN CORSO D'OPERA**

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 23 giugno 2021.

* Con nota del 2 luglio 2021, prot. 10926 il consigliere Cecchetto ha sottoscritto la proposta di legge statale.

NUOVA DISCIPLINA A FINI IMU PER LE AREE FABBRICABILI OGGETTO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA IN CORSO D'OPERA

Relazione:

Come noto l'imposta municipale propria, ora comunemente definita IMU, ha per presupposto il possesso di immobili, ovvero fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli, come definiti già dall'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 recante norme per il riordino della finanza degli enti territoriali. La relativa disciplina è stata dettata, da ultimo, dalla legge 27 dicembre 2019, n. 160, recante il bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020.

Perché sorga l'obbligo di pagare è necessario che il rapporto che lega il soggetto all'immobile sia "qualificato", riconducibile, quindi, alla proprietà, all'usufrutto o ad altro reale di godimento, o a un'altra situazione giuridica specificatamente stabilita dalla legge, come nel caso di locazione finanziarie o concessione di beni demaniali. Come detto l'ultimo riferimento normativo di revisione della disciplina è, allo stato, definito dalla legge di bilancio 2020 (commi da 738 a 784) che ha unificato IMU (Imposta municipale unica) e TASI (Tassa sui servizi indivisibili) in una sola imposta.

La nuova disciplina dell'IMU, nei suoi presupposti soggettivi ed oggettivi di imposta, oltre che nella definizione della base imponibile, sostanzialmente ripercorre quella già in essere prima dell'intervento modificativo. In particolare, per quanto in questa sede maggiormente interessa, rileva la corretta conoscenza delle definizioni di fabbricato e area edificabile.

Per fabbricato intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, mentre per area fabbricabile si intende l'area (terreno) utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici.

Il fabbricato di nuova costruzione deve intendersi soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato e comunque dalla data di accatastamento, con conseguente inquadramento in una categoria catastale e relativa rendita. Ne consegue che, ad esempio, se su un'area fabbricabile si sta costruendo un fabbricato, l'IMU andrà liquidata come area fabbricabile fino alla data in cui il fabbricato è ultimato e accatastato con autonoma rendita catastale.

Sul tema della decorrenza della imposizione sul fabbricato, da qualificarsi come tale, si è pronunciata anche la giurisprudenza (in particolare: sentenza Cassazione n. 20319 del 23 agosto 2017) per la quale l'accatastamento del fabbricato ne fa comunque presumere il completamento e quindi obbliga il contribuente a pagare l'IMU (e la TASI) dovuta su tale immobile.

In altri termini, confermando una linea interpretativa ormai consolidata, i giudici della Suprema Corte individuano nell'iscrizione catastale il presupposto che impone al contribuente di considerare come terminato il fabbricato sul quale sono stati effettuati lavori di costruzione, respingendo le contestazioni dei contribuenti che pretendevano di non pagare imposta, asserendo che il fabbricato avrebbe rilevanza fiscale nel momento in cui fossero rispettati entrambi i requisiti dell'accatastamento e dell'utilizzazione. Al contrario, secondo la Cassazione,

l'accatastamento è sufficiente per rendere dovuto il prelievo locale, senza dover verificare l'effettivo utilizzo di questo.

In altri termini la giurisprudenza sul tema dell'individuazione del momento di completamento dell'edificio, afferma che "ai fini dell'assoggettabilità ad imposta dei fabbricati di nuova costruzione, il criterio alternativo, previsto dall'art. 2 d.lgs. n. 504/92, della data di ultimazione dei lavori, ovvero di quella anteriore di utilizzazione, acquista rilievo solo quando il fabbricato non sia iscritto ancora in catasto, realizzando tale iscrizione, di per sé, il presupposto principale, per assoggettare il bene all'imposta."

Con la presente proposta trattasi allora di intervenire su una fattispecie particolare, ma di cui si constata la significativa diffusione sul territorio: quella del fabbricato in corso di costruzione, per il quale sia decorso il termine di ultimazione dei lavori come da permesso a costruire senza che si siano determinate le condizioni, come definite dalla legge e dalla giurisprudenza, per la sua sottoposizione ad imposizione quale fabbricato, e di prevedere, per tale fattispecie, un criterio di rideterminazione in aumento della imposizione sulle aree fabbricabili interessate da edificazioni in corso d'opera, ma rimaste non completate.

Fermo restando il criterio di computo come definito dalla legge per le aree fabbricabili, la rideterminazione in aumento viene prevista a decorrere dalla scadenza dei termini per la esecuzione dei lavori come da rilascio del permesso a costruire, ovviamente senza computare il decorso dei termini dovuti ad iniziative della amministrazione o della autorità giudiziaria poi rivelatesi infondate (art.15 comma 2 bis dpr 380 del 2001), con un incremento progressivo per anno, nella misura del 10 per cento dell'ammontare dovuto, come computato con riferimento all'area fabbricabile. Completano l'articolato le disposizioni di carattere tecnico sulla decorrenza degli effetti, a partire dal primo anno successivo all'entrata in vigore della legge (art. 2) e la clausola di neutralità finanziaria a valere sul bilancio dello Stato (art. 3).

NUOVA DISCIPLINA A FINI IMU PER LE AREE FABBRICABILI OGGETTO DI UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA IN CORSO D'OPERA

Art. 1 - Maggiorazione progressiva dell'IMU per le aree fabbricabili oggetto di utilizzazione edificatoria in corso d'opera: integrazione legge 27 dicembre 2019, n. 160.

1. Dopo il comma 746 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 "Bilancio di previsione dello Stato per l'esercizio finanziario 2020" è inserito il seguente:

"746 bis. Per le aree fabbricabili, in caso di utilizzazione edificatoria dell'area ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", decorso il termine di ultimazione lavori come indicato in sede di rilascio di permesso di costruire, salvo il ricorrere delle condizioni di cui al comma 2 bis dell'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, l'ammontare della imposta sull'area fabbricabile, come computato ai sensi del comma 746, è rideterminato in aumento, nella misura del 10 per cento per anno, per ogni periodo di imposta successivo e fino alla data di accatastamento, ovvero, in alternativa, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, o, se antecedente, alla data in cui è comunque utilizzato".

Art. 2 - Decorrenza di effetti.

1. La disciplina di cui al comma 746 bis dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 così come inserito dall'articolo 1 della presente legge, decorrere nei suoi effetti dal primo anno successivo alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 3 - Clausola di neutralità finanziaria.

1. All'attuazione della presente legge si provvede senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

INDICE

Art. 1 - Maggiorazione progressiva dell'IMU per le aree fabbricabili oggetto di utilizzazione edificatoria in corso d'opera: integrazione legge 27 dicembre 2019, n. 160.....	3
Art. 2 - Decorrenza di effetti.....	3
Art. 3 - Clausola di neutralità finanziaria.	3