

STUDIO COMMERCIALISTA GASTALDELLO

Giulio Gastaldello - dottore commercialista – revisore legale
Gianluca Manzato – dottore commercialista – revisore legale

Circolare ai clienti

Verona, 9 marzo 2020

CIRC. 008-2020 : IMU E AREE PERTINENZIALI – RISCHIO DI MAGGIORI IMPOSTE

Gentile Cliente,

Le aree fabbricabili contigue ai fabbricati non si tassano solo se hanno la qualifica di pertinenze urbanistiche e sono accatastate unitamente al fabbricato. La nuova Imu (all'articolo 1, comma 741, lettera a della legge 160/2019), cambia sensibilmente la nozione di area pertinenziale al fabbricato, ponendo delle condizioni rigorose che determinano, con buona probabilità, un ampliamento della base imponibile. E, trattandosi di una disciplina entrata in vigore dallo scorso 1° gennaio, se il contribuente non si è attivato per l'accatastamento unitario, ad oggi l'imposizione è già maturata per i primi due mesi del 2020.

L'interesse a far emergere la qualifica di pertinenza di un'area assume particolare rilievo quando questa è edificabile. È infatti evidente che il riconoscimento della natura pertinenziale del suolo, che ne determina l'intassabilità in via autonoma, comporta un notevole beneficio per il contribuente.

In vigenza della vecchia lci/Imu, la norma si limitava a precisare che fa parte integrante del fabbricato l'area che ne costituisce pertinenza. L'assenza di ulteriori specificazioni in merito lasciava intendere che, allo scopo, occorresse riferirsi alla definizione contenuta negli articoli 817 e seguenti del Codice civile. Alla luce del tenore testuale della norma, inoltre, era del tutto irrilevante la modalità di accatastamento dell'area.

La nuova Imu cambia completamente prospettiva, poiché pone due condizioni del tutto innovative.

1. La prima è quella più complessa da individuare, e cioè la qualificazione urbanistica della pertinenza. Comporta che si debba andare a esaminare lo strumento urbanistico, generale o attuativo, visto che si è a cospetto di un'area già edificata, per verificare se prevede delle zone pertinenziali (ad esempio, parcheggi o giardini) a fabbricati. E se una vasta area contigua a un fabbricato appartiene in realtà a distinti lotti edificatori, la stessa non potrà ritenersi pertinenziale, in quanto urbanisticamente distinta dall'area di sedime dell'unità immobiliare.

2. La seconda condizione è l'accatastamento unitario, da effettuarsi, di regola, tramite il Docfa. Trattandosi di un elemento costitutivo della fattispecie della pertinenzialità, non è ammissibile l'accatastamento retroattivo. Ne deriva che, pur essendo in presenza di pertinenze urbanistiche, queste saranno soggette a imposizione autonoma finché non si provvederà alla graffatura con il fabbricato.

Per la precisione, un periodo di possesso pari alla maggior parte del mese conta quanto un mese. Infatti, per evitare di pagare le imposte anche per marzo occorrerà procedere entro lunedì prossimo, cioè il 16 del mese.

STUDIO COMMERCIALISTA GASTALDELLO

Giulio Gastaldello - dottore commercialista – revisore legale

Gianluca Manzato – dottore commercialista – revisore legale

Nulla è detto in ordine a un eventuale onere dichiarativo del contribuente che, d'altro canto, non era previsto neppure per l'Ici. Si deve, però, ritenere che l'accatastamento unitario sostituisca la dichiarazione, tenuto conto che tutti i dati risultanti nella banca dati catastali si considerano, ope legis, come dichiarati.

In ogni caso l'impatto concreto della nuova disciplina Imu dovrebbe verificarsi al saldo dell'imposta del 2020. Il pagamento della rata in scadenza al 16 giugno prossimo, infatti, è pari alla metà di quanto complessivamente pagato nel 2019, a titolo di Imu e Tasi.

Concludendo, si suggerisce, nel caso in cui si risulti proprietari di aree "ritenute pertinentziali" edificabili, di far verificare a un tecnico la situazione e nel caso di provvedere quanto prima con l'aggiornamento Docfa, al fine di evitare esborsi futuri a titolo di Imu.

Nel restare a disposizione per ogni ulteriore approfondimento, saluto molto cordialmente.

dott. Giulio Gastaldello