

Definizione di terreno edificabile

La legge Bersani-Visco ha chiarito ogni dubbio sulla definizione di terreno edificabile ai fini dell'applicazione delle imposte sulla vendita.

La possibilità di edificare su un terreno dipende dalla destinazione prevista per tale area nel piano regolatore generale del Comune in cui è situato, pertanto le nuove norme hanno stabilito espressamente che un terreno si considera edificabile quando è definito tale dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi.

La qualifica di terreno edificabile ha grande rilevanza ai fini fiscali.

Premesso che il valore di mercato è completamente diverso se il terreno è edificabile o agricolo, e che sul valore del terreno si applicano le imposte sulla vendita tassata con aliquote diverse in base alla sua destinazione agricola o edificabile.

Si applica l'imposta pari al 18% del prezzo alla vendita di terreni agricoli, l'imposta si riduce all'11% per gli imprenditori agricoli e si riduce ulteriormente all'1% per i coltivatori diretti.

Per i terreni edificabili l'imposta è dell'11%, se a vendere è un'impresa si applica l'Iva nella misura del 20%.

E' dunque importante sapere se un terreno è edificabile o agricolo e stabilire con certezza in quale momento un terreno agricolo diventa edificabile, o viceversa.

Come detto in precedenza è necessario fare riferimento alla data di adozione del piano regolatore, e la legge Bersani-Visco ha chiarito che ai fini dell'applicazione delle imposte, un terreno si considera edificabile quando è definito tale dallo strumento urbanistico generale adottato dal Comune con delibera del consiglio comunale, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi (art. 36 comma 2 del d.l. 223/2006) in quanto si ritiene che il cambiamento introdotto dal piano regolatore venga percepito come qualcosa di esistente e tendenzialmente definitivo, e quindi incide immediatamente sul valore dei terreni, dando per scontata l'approvazione della Regione.

Va inoltre detto che l'adozione del piano regolatore assume rilevanza anche ai fini dell'Ici (imposta comunale sugli immobili), perché dal momento in cui un terreno diventa edificabile il Comune può richiedere il pagamento dell'ICI sulla base del valore di mercato, e non della rendita.

Imposte sulla vendita di terreni edificabili compresi in piani di lottizzazione

L'aliquota agevolata dell'1% dell'imposta di registro fino a oggi prevista per la vendita di aree edificabili comprese in piani di lottizzazione o particolareggiati, quando l'acquirente si obbliga a costruire entro cinque anni, si applica solo alle aree comprese in un piano particolareggiato destinato prevalentemente a edilizia residenziale convenzionata realizzato in accordo con le amministrazioni comunali per la definizione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione. In tutti gli altri casi, dunque, si paga ora l'aliquota ordinaria dell'11% (8%+2%+1%).