

## Giurisprudenza

# La variante urbanistica comunale basta a rendere il terreno edificabile

24 Maggio 2021

L'inizio della procedura di trasformazione di un suolo è sufficiente a fargli cambiare la destinazione d'uso, in quanto implica una "trasformazione economica" dell'area determinandone un diverso valore reddituale

immagine generica illustrativa  
Image not found or type unknown

Affinché un'area sia considerata edificabile è sufficiente che tale natura risulti dalla variante urbanistica adottata dal

Comune, anche se non è ancora intervenuta la successiva approvazione dello strumento urbanistico da parte della Regione.

Questo principio, con riferimento al pagamento della plusvalenza di cui all'articolo 67 del Tuir, è stato ribadito dalla Corte di cassazione con l'ordinanza n. 9633 del 13 aprile 2021.

Prima di esaminare la vicenda concreta esaminata dalla Corte, occorre premettere che il citato articolo 67 del Tuir prevede, al primo comma, lettera b) che costituiscono redditi diversi le plusvalenze realizzate mediante cessione a titolo oneroso di beni immobili (fabbricati o terreni) acquistati o costruiti da non più di cinque anni.

Limitatamente ai terreni edificabili la stessa norma specifica che la plusvalenza si genera a prescindere dal termine intercorso tra l'acquisto del bene e la sua cessione.

Non generano plusvalenza gli immobili acquisiti per successione e le unità immobiliari urbane che, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione sono state adibite ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari.

Il caso di specie ha riguardato una vendita, stipulata nel 2000, mediante la quale alcuni contribuenti avevano alienato, pro quota, un terreno, senza provvedere al pagamento di alcuna plusvalenza, ritenendo che il terreno fosse agricolo.

A seguito di controlli effettuati, l'ufficio ha notificato un avviso di accertamento al fine di recuperare le somme non versate dai contribuenti, sul presupposto che il terreno ceduto fosse da qualificare come edificabile e, quindi, generasse plusvalenza nonostante fossero trascorsi oltre cinque anni tra la data dell'acquisto del terreno e la sua cessione.

In particolare, l'ufficio riteneva che la natura edificabile dell'area risultasse dalla circostanza che nel 1999 il Comune di riferimento aveva adottato una variante urbanistica che prevedeva la modifica della destinazione urbanistica dell'area interessata, da zona agricola a zona di espansione. I venditori hanno impugnato l'atto di accertamento, evidenziando che al momento della cessione (novembre del 2000) la variante urbanistica era stata soltanto adottata e non era ancora approvata. L'approvazione della delibera era intervenuta solo nel settembre del 2001, vale a dire dopo la stipula dell'atto di vendita.

La tesi dei contribuenti, secondo la quale, nel caso di specie non era dovuta alcuna plusvalenza in quanto, al momento della cessione, il terreno era agricolo, è stata respinta dalla Commissione tributaria di primo grado, mentre è stata accolta dalla Commissione tributaria di secondo grado.

In sede contenziosa l'ufficio ha motivato il proprio operato soprattutto sulla base dell'articolo 36, secondo comma, del DL n. 223/2006.

Questa disposizione prevede che un'area è da considerare edificabile se *"...utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal comune, indipendentemente dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo."*

Con l'ordinanza in commento, i giudici hanno evidenziato che questa disposizione ha sancito due principi fondamentali:

- un terreno può essere considerato suscettibile di utilizzo edificatorio anche se lo strumento urbanistico (ad esempio piano particolareggiato, piano di lottizzazione) è solo adottato e non ancora approvato
- un terreno può essere considerato suscettibile di utilizzo edificatorio se tale destinazione risulta dallo strumento urbanistico adottato, nonostante, in concreto, non sia possibile l'edificazione.

Sulla base di questi principi si è ritenuto che il semplice inizio della procedura urbanistica di trasformazione di un suolo è sufficiente a far acquisire al terreno la natura edificabile, in quanto l'inizio di tale procedura implica una "trasformazione economica" dell'area, della quale deve tenersi conto ai fini della determinazione del valore del terreno stesso.

I contribuenti hanno, inoltre, eccepito la circostanza che la definizione di area edificabile sopra

riportata è stata introdotta soltanto con il citato DI n. 223/2006 e, pertanto, secondo la loro tesi, non poteva aver rilievo in relazione ad una vendita effettuata nel 2000.

A tal riguardo l'ufficio ha richiamato la sentenza n. 25506/2006 della Corte di cassazione, con la quale si è evidenziata la portata meramente interpretativa del secondo comma dell'articolo 36 del DI n. 223/2006.

Di conseguenza si è ritenuto che tale disposizione ha carattere retroattivo e, di conseguenza, la definizione di area edificabile in essa contenuta deve essere utilizzata anche in relazione a vicende verificatesi prima dell'entrata in vigore del DI n. 223/2006.

Per effetto di queste considerazioni è stato ritenuto legittimo l'accertamento emesso dall'Ufficio in relazione alla plusvalenza di cui all'articolo 67, primo comma, lettera b) del Tuir, relativa alla cessione di terreni edificabili.

di

**Marcello Cardone**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/variante-urbanistica-comunale-basta-rendere-terreno-edificabile>