

VareseNews

«L'ICI sui terreni edificabili? Si deve solo se sono già lottizzati»

Pubblicato: Lunedì 13 Giugno 2005

Di tutte le imposte locali, l'**Ici**, la famigerata Imposta Comunale sugli Immobili, è tra le più universalmente detestate, specialmente quando va a colpire un elemento essenziale come la prima casa. Ma anche per chi possiede terreni edificabili non sono certo rose e fiori, bensì... fior di quattrini da sborsare. Attenti, però, avverte **Audio Porfidio**, consigliere comunale de **La Voce della Città**: chi possiede terreni edificabili **ma non lottizzati** potrebbe aver pagato una tassa forse **non dovuta**.

A porre la questione è una pronuncia della **Corte di Cassazione**, che con la **sentenza 21644 del 16 novembre 2004** ha ribaltato precedenti pareri secondo i quali un'area, edificabile in quanto inserita come tale nel Piano Regolatore Generale, sarebbe tassabile indipendentemente dalla effettiva lottizzazione del suolo. Con la sentenza del novembre scorso questo impianto è stato rovesciato radicalmente, e la suprema corte ha deciso che per essere tassabile, un terreno edificabile deve avere una utilizzabilità a scopo edificatorio **«legale ed effettiva al momento dell'imposizione fiscale»**: altrimenti si sarebbe di fronte ad una imposta **patrimoniale**, e non sulla plusvalenza data dal passaggio dell'utilizzo del terreno da agricolo a edificabile. In altre parole, **deve essere già in atto una lottizzazione** in vista di un progetto; non basta più la semplice edificabilità del terreno.

In realtà la pronuncia della Cassazione, se comparata con quelle precedenti, è una sorta di fulmine a ciel sereno, come ha rilevato qualcuno (anche perchè l'Ici è un'imposta patrimoniale, come dichiarato più volte dalla Corte Costituzionale), e non trova conferma nella legislazione vigente in materia. Nondimeno, a questo punto si apre per i cittadini la possibilità di presentare **istanza di rimborso** contro i Comuni.

«Beninteso, questa sentenza della suprema corte riguarda solo il **singolo caso** al quale è stata applicata» osserva Porfidio «ma costituisce un importante **precedente giuridico**. Finora il Comune di Busto Arsizio, in linea con la giurisprudenza vigente, ha fatto pagare l'Ici a chiunque possedeva un terreno edificabile, lottizzato o meno che fosse». Ora, se altre sentenze verranno a confermare il nuovo orientamento della Cassazione (ultima istanza in materia di contenziosi fiscali dopo le Commissioni tributarie di livello provinciale e regionale, ndr), si aprirà un serio contenzioso tributario di massa. «Si è aperta una breccia nel muro della tassabilità dei terreni» annuncia Porfidio; «ora tocca ai cittadini allargare la breccia a suon di ricorsi».

La Voce della Città consiglia pertanto di chiedere al comune il **rimborso** dell'Ici pagata su terreni solo potenzialmente edificabili, e ha già preparato un modello standard di domanda di rimborso. «Se dopo 90 giorni, come crediamo, non vi sarà risposta, si può dare il via ad un **contenzioso tributario** con una semplice marca da bollo da 11 euro». Chi fosse interessato alla possibilità di recuperare le tasse pregresse potrà trovare assistenza presso la sede de La Voce della Città, in viale Ippolito Nievo 26.

Redazione VareseNews
redazione@varesenews.it

