La piscina abusiva, anche allo stato grezzo, aumenta il valore dell’immobile

14 Marzo 2018

La piscina abusiva in corso di costruzione fa aumentare il valore degli immobili e bisogna tenerne conto nelle compravendite per quantificare in modo corretto le imposte da pagare. Lo ha affermato la Cassazione con l’ordinanza 2189/2018.

I giudici si sono pronunciati sul caso della vendita di un compendio immobiliare in cui era presente una piscina allo stato grezzo e in corso di costruzione con titolo abilitativo scaduto, priva di rendita e non censita in Catasto.

Piscina abusiva non ancora idonea all’uso

Dal momento che non era stata presentata una domanda di variazione catastale, la base imponibile era stata quantificata sulla base di una situazione non corrispondente allo stato dei fatti.

I proprietari dell’immobile venduto avevano pagato imposte più basse di quelle che avrebbero dovuto versare se la piscina fosse stata dichiarata. Per questo motivo l’Agenzia delle Entrate aveva chiesto un’integrazione dell’imposta pagata.

Secondo la Commissione tributaria provinciale, cui i proprietari-venditori si erano appellati, la piscina non doveva essere accatastata in quanto non ancora idonea all’uso e perché sprovvista del titolo abilitativo.

Piscina abusiva, Cassazione: ‘rideterminare le imposte da pagare’

La Corte ha dato invece ragione all’Agenzia delle Entrate sostenendo che la presenza di un abuso edilizio non può tradursi in un trattamento di favore per il privato.

La Cassazione ha ricordato che, in materia di imposta di registro, la base imponibile per la tassazione delle compravendite è costituita dal valore del bene o del diritto al momento della stipula dell’atto. Se quanto dichiarato non corrisponde

allo stato di fatto, il valore delle imposte pagate deve quindi essere rideterminato.

La sentenza della Cassazione riguarda solo l’aspetto fiscale. Una volta scoperto l’abuso si aprono ulteriori considerazioni sulla possibilità di sanatoria o sull’obbligo di rimozione del manufatto realizzato senza permessi.