

Terreni edificabili, i Notai spiegano il regime fiscale

27 Agosto 2018

Quale normativa fiscale e urbanistica si applica al “terreno suscettibile di utilizzazione edificatoria” e al “terreno agricolo”?

A spiegarlo il Notariato nello **Studio 16/2018** in cui analizza la qualificazione urbanistica dei terreni al fine dell'applicazione delle imposte indirette.

Terreni edificabili o agricoli: le norme urbanistiche

Il Notariato spiega che lo **jus aedificandi non è un potere “naturalmente” compreso nel diritto di proprietà** di un suolo ma è attribuito secondo legge attraverso un'attività amministrativa che conforma in concreto il diritto di proprietà del suolo per tenere conto dei diversi interessi, pubblici e privati, collegati all'assetto del territorio e alla sua trasformazione.

La normativa urbanistica, attraverso gli strumenti pianificatori, stabilisce quindi che cosa, come e talvolta **quando costruire su un fondo** e può anche **imporre vincoli** che possono comportare l'assoluta inedificabilità. E' chiaro che ciò ha importanti **conseguenze sul valore dei suoli** e quindi sull'imposizione fiscale a carico dei suoli stessi.

La legislazione fiscale, infatti, contiene una serie di norme che stabiliscono **trattamenti tributari differenti** a seconda della destinazione urbanistica dei terreni; in particolare assume rilevanza, sia nelle imposte dirette sia in quelle indirette, la qualificazione di un terreno come “suscettibile di utilizzazione edificatoria” o come “agricolo”; tale qualificazione va attribuita con riferimento non alle qualità naturali del terreno ma alla **destinazione che a esso viene data dagli strumenti urbanistici**.

Dal punto di vista urbanistico, quindi, un **terreno può dirsi edificabile** solo dopo che lo strumento urbanistico generale è divenuto efficace e, se necessario, anche dopo che sia divenuto **efficace lo strumento urbanistico attuativo**; solo in quel momento, infatti, si potrà effettivamente ottenere il permesso di costruire.

Dal punto di vista economico, però, anche la mera **adozione dello strumento urbanistico** crea aspettative sulla edificabilità del suolo che ne **fanno crescere il valore**.

Trattamento fiscale dei terreni

Il Notariato specifica che **“ai fini tributari sono edificabili** tutti quei terreni che tali sono qualificati da uno strumento urbanistico, indipendentemente dalla sussistenza **dell'approvazione regionale dello strumento** urbanistico e di strumenti attuativi che rendano possibile in concreto il rilascio della concessione edilizia in quanto è di comune esperienza che la circostanza che la vocazione edificatoria di un suolo sia stata formalizzata in uno strumento urbanistico, ancorché non operativo, è sufficiente a far lievitare il suo valore venale secondo le leggi di mercato.

Si precisa, però, che **“l'aspettativa di edificabilità di un suolo** non comporta ai fini della

valutazione fiscale, l'equiparazione sic et simpliciter alla edificabilità; comporta soltanto l'assoggettamento ad un regime di valutazione differente da quello specifico dei terreni agricoli, valutazione che quindi non può essere identica per un terreno già concretamente edificabile e per uno che invece attende il compimento dell'iter previsto dalla legge per poter procedere all'edificazione.

Poiché la normativa urbanistica è oggi molto varia e complessa e non sempre è semplice **qualificare un terreno in presenza di una pluralità di norme di legge**, strumenti urbanistici variamente denominati e vincoli che spesso si vanno a sovrapporre agli strumenti urbanistici in modo non organico, il Notariato nello studio analizza alcuni esempi concreti.

[studio terreni](#)