

Le novità in vista del saldo del 16/12 dopo le modifiche contenute nella Manovra 2020

Aree edificabili, cambia l'Imu

Nuove regole sui valori dei terreni. Tassate le pertinenze

DI SERGIO TROVATO

Si avvicina la scadenza del saldo Imu. Il 16 dicembre prossimo è l'ultimo giorno per effettuare il versamento della seconda rata. Occorre fare i calcoli per determinare l'imposta dovuta, osservando le nuove disposizioni che sono state fissate dallo scorso anno per l'imposta municipale. Sono cambiate, infatti, le regole sui valori dei terreni edificabili e sulle aree pertinentenziali. Le modifiche sono intervenute sul fronte dei valori delle aree da prendere a base per il calcolo del tributo. Il valore al 1° gennaio dell'anno d'imposizione si applica solo nei casi in cui non siano state apportate delle variazioni agli strumenti urbanistici. In caso contrario occorre fare riferimento alla data della loro approvazione, anche in corso d'anno. E le aree edificabili pertinentenziali, a differenza che in passato, sono soggette al pagamento se non hanno questa qualificazione ai fini urbanistici e non sono accorpa-

te catastalmente al fabbricato. **Valori dei terreni edificabili**

Dal 2020 bisogna tener conto delle novità introdotte con la legge 160/2019 per quanto concerne il valore da utilizzare per quantificare l'imposta. Il valore di un'area edificabile deve sempre essere calcolato con riferimento al 1° gennaio dell'anno d'imposizione. Ma questa decorrenza vale solo nei casi in cui non siano state apportate delle variazioni agli strumenti urbanistici. Altrimenti, il tributo deve essere determinato sul valore delle aree a partire dalla data della loro approvazione. I valori venali in comune commercio si applicano anche in corso d'anno. Il comma 746 della legge di bilancio 2020 stabilisce che per le aree fabbricabili il valore è costituito da quello venale in comune commercio all'inizio dell'anno di imposizio-

ne o, comunque, a decorrere dalla data di adozione del piano regolatore generale o del piano di attuazione. È decisivo anche il momento in cui questi strumenti urbanistici subiscono delle modifiche, che assumono rile-

vanza per determinare il valore di mercato. Il valore delle aree, al solito, va calcolato facendo riferimento ai seguenti criteri: zona territoriale di ubicazione; indice di edificabilità; destinazione d'uso consentita; oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione; prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi le stesse caratteristiche. Le amministrazioni comunali hanno il potere di fissare i valori dei terreni edificabili con delibera del consiglio o della giunta.

Le aree pertinentenziali

L'articolo 1, comma 741, lettera a) della citata legge 160 ha apportato delle modifiche alla disciplina delle aree edificabili che sono al servizio di un fabbricato. Il legislatore è andato oltre il principio affermato dalla Cassazione, che ha riconosciuto la non imponibilità dei terreni pertinentenziali ancorché non graffiati in catasto come un unico bene. Per fabbricato s'intende l'unità immobiliare

iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano con attribuzione di rendita catastale, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza ai fini urbanistici, a condizione che venga accatastata unitariamente. Tuttavia, questa disposizione non ha natura di disposizione di interpretazione autentica e non ha efficacia retroattiva. Quindi, fino al 2019, in presenza dei requisiti, non erano soggette a imposizione le aree non accatastate unitariamente ai fabbricati. La Cassazione (sentenza 8367/2016) ha chiarito che l'accatastamento separato dei due immobili non fosse d'impedimento alla non imponibilità dell'area come pertinenza del fabbricato, in presenza di un vincolo d'asservimento durevole e funzionale. La disciplina della nuova imposta invece richiede, per fruire del vantaggio fiscale, che fabbricato e area siano accorpate catastalmente.

© Riproduzione riservata



La Corte di cassazione

LO SCAFFALE DEGLI ENTI LOCALI

Autore - a cura di Ebron D'Aristotile

Titolo - Bilancio dell'ente locale - Tavole di raccordo tra Vademecum Cel, piano dei conti e glossario Siope

Casa editrice - Cel editrice, Chieti, 2021, pp. 452

Prezzo - 79 euro

Argomento - Il volume edito dal Gruppo Cel segue gli schemi ufficiali di bilancio di entrata e spesa opportunamente integrati con le codifiche del piano dei conti e con i codici Siope. Il libro, che contiene un richiamo alle missioni interessate dal Piano nazionale di ripresa e resilienza, è suddiviso in Bilancio - parte entrata, Bilancio - parte spesa, Bilancio parte spese - programma esempio (per ogni titolo di spesa viene proposta l'articolazione in capitoli e articoli raccordati con il piano dei conti finanziario, glossario Siope. Il volume è costituito da schemi e ha quindi un taglio prettamente pratico e operativo. In corrispondenza di ciascuna codifica del piano dei conti del volume è presente un richiamo a una voce del vademecum. Il testo si rivolge principalmente agli operatori degli uffici contabili degli enti locali.

Autore - Alberto Barbiero, Enrica Daniela Lo Piccolo

Titolo - Sovvenzioni, contri-

buti e altri benefici

Casa editrice - Halley Informatica, Matelica (Mc), 2021, pp. 213

Prezzo - 48 euro

Argomento - I comuni devono porre particolare attenzione alla concessione di sovvenzioni e all'erogazione di contributi ad associazioni e altri organismi, al fine di evitare che la riconduzione di tali risorse ai soggetti beneficiari non sia elusiva della reale natura della corresponsione. Vanno quindi rispettate le seguenti linee guida essenziali: i procedimenti di concessione di benefici o erogazione di contributi devono essere regolati con i criteri adottati in base all'art. 12 della legge n. 241/1990; l'attività finanziata deve essere di interesse generale, volta a soddisfare esigenze della comunità o del contesto economico-sociale di riferimento; la formalizzazione del rapporto con il soggetto beneficiario deve configurarsi come atto unilaterale. Il volume offre un'analisi completa delle procedure da seguire per la corretta connotazione degli atti di concessione ed erogazione di sovvenzioni e contributi, senza incorrere nei rischi di elusione fiscale, danno erariale o violazioni degli obblighi di pubblicazione e delle misure anticorruzione dettate dall'Anac.

di Gianfranco Di Rago

CONCORSI

Abruzzo

Istruttore amministrativo contabile a tempo parziale. Comune di Cagnano Amiterno (Aq), un posto. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 0862/978122. Gazzetta Ufficiale n. 88

Campania

Dirigente. Comune di Ercolano (Na), un posto. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 081/7881213. G.U. n. 88

Istruttore amministrativo a tempo parziale. Comune di Santa Croce del Sannio (Bn), un posto. Scadenza: 13/12/2021. Tel. 0824/950005. G.U. n. 90

Friuli-Venezia Giulia

Istruttore direttivo amministrativo contabile. Comune di Moimacco (Ud), un posto. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 0432/722041. G.U. n. 88

Lombardia

Istruttore amministrativo. Comune di Dorno (Pv), un posto. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 0382/825295. G.U. n. 88

Istruttore amministrativo geometra. Comune di Tavernola Bergamasca (Bg), un posto. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 035/931004. G.U. n. 88

Collaboratore professionale terminista. Comune di Cernusco sul Naviglio (Mi), un posto. Scadenza: 13/12/2021. Tel. 02/9278205. G.U. n. 90

Istruttore direttivo contabile. Comune di Pisogne (Bs), un posto. Scadenza: 13/12/2021. Tel. 0364/8830205. Gazzetta Ufficiale n. 90

Piemonte

Istruttore amministrativo. Comune di Fenestrelle (To), un posto. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 0121/83910. G.U. n. 88

Istruttore direttivo amministrativo contabile a tempo parziale. Comune di Novalesa (To), un posto. Scadenza: 13/12/2021. Tel. 0122/653333. G.U. n. 90

Puglia

Istruttore amministrativo a tempo parziale. Provincia di Lecce, quattro posti. Scadenza: 13/12/2021. Tel. 0832/6831. G.U. n. 90

Toscana

Istruttore direttivo amministrativo. Comune di Manciano (Gr), due posti. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 0564/62531. G.U. n. 88

Ragioniere. Comune di Carrara (Ms), quattro posti parzialmente riservati. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 0585/6411. G.U. n. 88

Istruttore amministrativo. Comune di Volterra (Pi), un posto. Scadenza: 9/12/2021. Tel. 0588/86050. G.U. n. 89

Veneto

Istruttore amministrativo. Comune di Casale sul Sile (Tv), due posti. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 0422/784517. G.U. n. 88

Istruttore amministrativo contabile. Comune di Camposampiero (Pd), un posto. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 049/9315217. G.U. n. 88

Istruttore contabile. Comune di San Polo di Piave (Tv), due posti. Scadenza: 6/12/2021. Tel. 0422/855106. G.U. n. 88