

N° 10 / 2019

“Tributi locali in Pillole”

servizio di aggiornamento fiscale in materia di

I.M.U. ed altri Tributi locali

Rassegna giurisprudenziale

a cura di Massimiliano Franchin, Giovanni Chittolina e Paolo Salzano



Tassa sui Rifiuti: la chiusura temporanea non da luogo all'esenzione

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 22705 è nuovamente intervenuta in ambito Tassa sui Rifiuti relativamente alla possibilità di applicare riduzioni per la chiusura temporanea di una attività commerciale. In particolare, i Giudici hanno ribadito che, nel caso in cui un albergo rimanga chiuso temporaneamente per lavori di manutenzione, rimane comunque idoneo al versamento del tributo in quanto, la condizione di fatto, non supera la presunzione di legge a carico del detentore dell'immobile. La vicenda trae origine dal contenzioso sorto tra un Comune campano e una struttura ricettiva che aveva comunicato la chiusura stagionale dell'attività per l'esecuzione di lavori di manutenzione. Oltre alla comunicazione, il ricorrente adduceva, a motivazione del ricorso, il fatto che il Comune non ha dimostrato che nel periodo in questione l'albergo producesse rifiuti. I Giudici della Corte, seguendo le orme di una giurisprudenza oramai consolidata, hanno evidenziato come, in materia di tassa sui rifiuti solidi urbani, il tributo è dovuto unicamente per il fatto di occupare o detenere locali e aree scoperte a qualsiasi uso adibiti in quanto la detenzione o l'occupazione di locali e aree scoperte comporta una presunzione *iuris tantum* di produzione di rifiuti, alla quale, se non superata, consegue la soggezione al tributo.

Analogo principio viene enunciato nella sentenza n. 23669 sempre della Corte di Cassazione.

Corte di Cassazione, sentenza n.22705/2019



Cosap: i viadotti pagano il canone

La Corte d'appello di Roma, con la sentenza n. 6261/2019, ha deciso che la Società Autostrade deve pagare Cosap per i cavalcavia che occupano lo spazio sovrastante le strade comunali.

La vicenda trae origine dal ricorso presentato dalla Società autostrade in merito alla pretesa tributaria avanzata dal Comune per il pagamento Cosap relativamente a due cavalcavia che occupavano lo spazio sovrastante le strade comunali. In primo grado, il ricorso presentato dalla

Società veniva accolto dai Giudici che avevano ritenuto le opere non suscettibili al versamento del tributo perché opere realizzate nell'interesse della collettività.

Di parere opposto invece la Corte d'appello di Roma.

In primo luogo i Giudici romani hanno ribadito che il canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche è disciplinato nel dettaglio dal regolamento locale che ricalca per la sua applicazione i medesimi presupposti della tassa. Per effetto di ciò, non è possibile estendere l'esonero previsto per l'occupazione "effettuata dallo Stato", previsto dall'art. 49 del Dlgs 507/93 e dal regolamento comunale Cosap, trattandosi di materia derogatoria, come tale soggetta a interpretazione restrittiva, considerato peraltro che la società autostradale è soggetto diverso dallo Stato né può essere considerata una "*longa manus*" dell'ente concedente, che oltretutto sarebbe l'Anas. In conclusione, è bene ricordare come ormai l'orientamento giurisprudenziale vada sempre più nella direzione scelta dai Giudici della Corte d'appello; anche ai fini Tosap la Cassazione ha definitivamente chiuso la querelle in favore dei Comuni assoggettando al tributo la società autostradale per l'occupazione di suolo pubblico con cavalcavia e piloni.

Corte d'appello di Roma, sentenza n.6261/2019



Tassa sui Rifiuti: l'immobile paga anche se manca la denuncia

La Ctp di Caltanissetta, con la sentenza n. 455/01/2019, ha stabilito che, in caso di immobile inagibile, è legittimo l'avviso di accertamento Tares se il contribuente non ha presentato idonea denuncia attestante lo stato di inagibilità che ne determini la condizione di inabitabilità.

Come sappiamo, il presupposto impositivo per la Tassa sui rifiuti è la detenzione o l'occupazione a qualsiasi titolo, di immobili sul territorio comunale. Analizzando il caso di specie, è bene ricordare il consolidato orientamento giurisprudenziale per il quale, in riferimento al presupposto della tassa, in caso di occupazione di fabbricati insistenti sul territorio comunale, l'onere della prova dei fatti costituenti fonte dell'obbligazione tributaria spetta all'amministrazione comunale, mentre, per quanto attiene alla quantificazione della tassa, è a carico del contribuente l'onere della dichiarazione soprattutto al fine di ottenere l'esclusione di alcune aree dalla superficie tassabile. Sovente, le agevolazioni previste, siano esse riduzioni o esenzioni, riguardano quegli immobili che vengono occupati oppure utilizzati per una parte dell'anno come ad esempio le attività stagionali. Per questo tipo di immobili occorre dichiarare appunto il periodo di occupazione, oltre che dimostrare l'effettivo inutilizzo per la restante

parte dell'anno (anche se, recentemente, alcune pronunce della Suprema Corte hanno stabilito che la mancanza di utilizzo di fatto di un bene comunque di per sé utilizzabile non dà luogo ad esenzione dal tributo). Tornando al caso di specie, in conclusione, i Giudici hanno assecondato il comportamento dell'Ente evidenziando l'assenza di dichiarazione da parte del contribuente atta ad ottenere una possibile riduzione del tributo e non aveva provato l'effettiva inagibilità dell'immobile.

Ctp di Caltanissetta, sentenza n.455/01/2019



Imposta sulla pubblicità: i cartelli bifacciali

La Corte di Cassazione è intervenuta sul tema della pubblicità attraverso i cartelli bifacciali. In particolare, con la sentenza n. 23240/2019 ha stabilito che, ai fini dell'Imposta sulla pubblicità, i messaggi pubblicitari effettuati tramite cartelli mobili bifacciali, se riferiti al medesimo contenuto ed al medesimo soggetto, versano l'Imposta come se trasmessi da un unico mezzo pubblicitario. La sentenza riguarda la pubblicità esposta sui carrelli della spesa dei supermercati o dei centri commerciali, i Giudici chiariscono che ogni cartello pubblicitario esposto sui carrelli non ha autonoma rilevanza ai fini del calcolo della superficie imponibile ma che vi siano invece i presupposti per l'applicazione dell'art. 7, comma 5, del Dlgs 507/1993 *"I festoni di bandierine e simili nonché i mezzi di identico contenuto, ovvero riferibili al medesimo soggetto passivo, collocati in connessione tra loro si considerano, agli effetti del calcolo della superficie imponibile, come un unico mezzo pubblicitario"* perchè la pluralità dei cartelli assolve a un'unitaria funzione pubblicitaria di un determinato soggetto. È irrilevante per i Giudici inoltre che il messaggio pubblicitario sia apposto su differenti carrelli quando questi siano nei pressi di un medesimo supermercato o centro commerciale e riguardino il medesimo soggetto, in quanto in questo caso possono considerarsi un unico messaggio pubblicitario. Tornando a quanto stabilito dall'art. 7, comma 5, del Dlgs 507/93, secondo la Corte, l'intento del legislatore è quello di evitare che l'imposta colpisca singolarmente pluralità di messaggi che ne integrano funzionalmente uno solo. La *conditio sine qua non* affinché il mezzo pubblicitario acceda all'applicazione dell'imposta in forma ridotta è che riporti in ambedue i lati il medesimo contenuto o che si riferisca al medesimo soggetto fermo restando che anche in presenza di più mezzi, essi siano in collegamento funzionale tra loro, indipendentemente dalla loro allocazione.

Corte di Cassazione, sentenza n.23240/2019

Il diritto di abitazione permane in capo al soggetto passivo, anche se quest'ultimo non lo esercita realmente non abitando nel fabbricato gravato dal diritto reale di godimento. Questa la conclusione della Commissione Tributaria Provinciale di Milano che, con la sentenza n.3312/11/2019, ha accolto le doglianze espresse da una contribuente, anche se solo relativamente all'applicazione del regime sanzionatorio presente nell'atto notificato dal Comune impositore. Il caso di specie vedeva una contribuente titolare del diritto di abitazione su un fabbricato a destinazione abitativa nel quale però non vi dimorava abitualmente non esercitando quindi tale privilegio. Raggiunto dall'atto impositivo del Comune, aveva proposto ricorso, sulla base del fatto che, non esercitando tale diritto, di fatto quest'ultimo sarebbe decaduto in favore del proprietario che, secondo la tesi difensiva del contribuente ricorrente, sarebbe rientrato nella piena proprietà del fabbricato, e quindi soggetto tenuto all'obbligo tributario relativo. Diversa la tesi dei Giudici, peraltro a parere di chi scrive totalmente condivisibile: occorre espressa rinuncia al diritto reale per spogliarsi del Diritto Reale. In caso contrario il titolare del Diritto di abitazione rimane tale, con due regimi impositivi diversi a seconda della destinazione d'uso:

- se egli dimora abitualmente e risiede anagraficamente nell'immobile quest'ultimo seguirà il trattamento previsto per le abitazioni principali;
- se egli non adibisce il fabbricato quale dimora abituale, dovrà tassare il proprio fabbricato quale seconda casa.

Ctp di Milano, sentenza n.3312/11/2019

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

Intervenuta edificabilità del terreno: omessa comunicazione senza conseguenze per il Comune

Recentemente la Cassazione è intervenuta per confermare la propria posizione in merito agli effetti della **mancata comunicazione**, da parte del Comune, al proprietario del terreno, delle intervenute caratteristiche edificatorie di questo terreno; con la **sentenza 26169 del 16 ottobre 2019** la Suprema Corte stabilisce che tale mancanza **non provoca alcuna conseguenza tributaria**, stabilendo peraltro l'applicazione delle sanzioni in sede di recupero dell'imposta dovuta quando il contribuente non abbia versato IMU e TASI, trascurando la natura edificabile del terreno.

L'area fabbricabile

La definizione di area fabbricabile viene mutuata dalla previgente disciplina ICI, visto che l'art. 13 c. 2 primo periodo del DL 201/11 rinvia al D.Lgs. 504/92 nel definire tale fattispecie impositiva. In particolare la definizione di terreni fabbricabili è contenuta nella lettera b) dell'art. 2 del richiamato D.Lgs. 504/92.

Per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel c. 1 dell'art. 9 del medesimo D.Lgs. 504/92 (coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali), sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

In particolare, deve considerarsi edificabile quell'area che il piano regolatore (o, per meglio dire, lo strumento urbanistico generale) adottato dal Comune individua come tale; detto strumento

individua le aree potenzialmente edificabili, indipendentemente dal fatto che poi ad essere siano anche attribuite le concrete possibilità di utilizzo.

Ai terreni viene astrattamente assegnata una possibilità di edificare, ossia una facoltà, anche solo potenziale, di erigere nuovi fabbricati oppure di ampliare fabbricati preesistenti: la possibilità di edificare è espressa attraverso indici che estrinsecano la “quantità edificabile” realizzabile su ciascun lotto, capacità che per essere correttamente valutata richiede la verifica delle disposizioni specifiche previste per la zona nella quale il lotto di terreno è situato, verifica che dovrà essere condotta con riferimento alla norme tecniche di attuazione allo strumento urbanistico.

E’ parere consolidato della Cassazione il fatto che il riferimento del Legislatore agli strumenti urbanistici, senza alcuna ulteriore specificazione, non ammette possibilità di circoscrivere il campo di applicazione della disposizione. Ogni ulteriore considerazione riguardante vincoli alla possibilità di edificare non può influire sulla definizione di edificabilità dell’area, ma attiene unicamente alla determinazione del relativo valore.

In altre parole, se sul lotto sono posti dei vincoli alla possibilità di sfruttamento edilizio, questo ai fini fiscali non fa venir meno la natura edificabile del lotto, ma al contrario andrà ad incidere sul valore attribuibile ad esso e, quindi, di conseguenza, sulla base imponibile da prendere a riferimento per il calcolo del tributo.

Sul punto consta la sentenza della Cassazione 21761 del 7 settembre 2018, la quale impone la tassazione sul valore venale con riferimento ad un terreno per il quale opera il divieto di utilizzo edificatorio a causa della vicinanza ad un allevamento. Nella sostanza, il terreno sarebbe teoricamente edificabile sulla base dello strumento urbanistico, ma per un vincolo specifico tale utilizzo è precluso. Sul punto la Cassazione afferma che tale aspetto *“dovrà comunque essere valutato come incidente sul quantum del valore in comune commercio delle aree in oggetto, secondo i parametri di riferimento di cui all'art. 5, comma 5, del d. lgs. n. 546/1992, senza che, come invece operato in concreto dalla sentenza impugnata, il valore delle aree essere determinato esclusivamente sulla base del raffronto tra i valori agricoli medi, desunti dalla perizia di stima prodotta in atti.”*

L'area, al fine della tassazione comunale, comunque deve considerarsi edificabile, con la conseguenza che tale terreno va tassato sulla base del valore venale e non su quello catastale, proprio dei soli terreni a vocazione agricola.

Questa impostazione è conforme alla posizione assunta dalla Cassazione nella sentenza assunta a Sezioni Unite dalla Cassazione 25506 del 2006: *“dinanzi ad una vocazione edificatoria di un suolo, formalizzata in un atto della procedura prevista dalla legislazione urbanistica, il fisco ritiene che, a prescindere dalla status giuridico formale dello stesso, non sia più possibile apprezzarne il valore sulla base di un parametro di riferimento, come il reddito dominicale, che resta superato da più concreti criteri di valutazione economica.”*

Le modifiche allo strumento urbanistico

Nella definizione di terreno edificabile si è affermato che lo strumento urbanistico deve essere l'elemento guida per stabilire se un'area si trova ad avere caratteristiche edificatorie, così come è necessario che sia il punto di riferimento per ogni quantificazione della capacità edificatoria dell'area stessa (la “quantità edificabile” risulterà infatti essere uno degli elementi più importanti per la valorizzazione dell'area edificabile).

Per tale motivo occorrerà pertanto verificare periodicamente la caratteristica urbanistica che tale strumento attribuisce a ciascun lotto di terreno, tenendo opportunamente monitorate tutte le variazioni che siano eventualmente occorse.

A questo punto occorre concentrare l'attenzione su di una delicata questione: si tratta della **decorrenza** da attribuire alle conseguenze fiscali derivanti da variazioni degli strumenti urbanistici. Tali variazioni seguono un *iter* ben preciso, *iter* che alcune volte può richiedere anche diversi anni per il suo perfezionamento.

Il piano viene adottato dal Comune e poi viene sottoposto, per le valutazioni di propria competenza, a diverse altre Amministrazioni Pubbliche; al termine di questo iter lo strumento si ritiene definitivamente approvato.

In particolare la problematica sorge con riferimento al seguente dubbio applicativo:

- da un lato vi è l'ipotesi di considerare lo strumento già operativo sin dalla delibera comunale essendo questo solo in attesa di un *“nulla osta”* da parte di un ente superiore rispetto al Comune,

- per opposto si potrebbe considerare il piano approvato dal Comune solo come una sorta di “bozza” del nuovo strumento urbanistico, in attesa dell’approvazione definitiva a seguito dell’intervento da parte degli organismi sovraordinati.

Si tratta di una tematica di ampio respiro visto che essa, a ben vedere, riguarda tutte le imposte, non solo il tributo comunale.

Da questo punto di vista si fronteggiavano due tesi:

- Tesi legalista. La prima posizione venutasi a formare è quella che vuole l’attribuzione dell’operatività (e quindi della rilevanza fiscale) allo strumento urbanistico solo nel momento in cui interviene l’approvazione definitiva.
- Tesi sostanzialista. Il secondo orientamento trova origine in una pronuncia del 1999 da parte della Suprema Corte (sentenza 4657 del 11 maggio 1999) secondo la quale il Piano Regolatore esplica i propri effetti ai fini tributari già dalla sua adozione da parte del Consiglio Comunale. Infatti, malgrado l’iter di approvazione non completato precluda la piena operatività dello strumento urbanistico, è innegabile che il valore del terreno si sia incrementato in previsione della futura edificabilità: risulta perciò inappropriato considerare il lotto quale terreno agricolo, mentre risulta preferibile inquadralo quale area “edificabile in divenire”.

L’art. 36 del D.L. n.223/06, al co.2, interviene sulla nozione di area edificabile dirimendo la questione, precisando che il momento in cui al terreno viene conferita l’edificabilità ai fini fiscali è quello in cui le modifiche vengono adottate da parte del Comune.

Pertanto, anche se il nuovo strumento urbanistico non è ancora stato approvato a seguito degli interventi degli organi sovraordinati (e l’iter evolutivo del piano regolatore può richiedere svariati mesi, anni in alcuni casi, per arrivare a pieno compimento), comunque sin dall’adozione l’imposta comunale deve essere pagata sul valore venale quale area edificabile e non sul valore dominicale quale terreno agricolo (ovviamente in quest’ultimo caso solo qualora si presentino i presupposti di esercizio di attività agricola che rendono tassabile il terreno).

Dal concetto in precedenza delineato di area edificabile, stratificatosi nel corso degli anni, si deve partire per valutare se un lotto di terreno debba o meno scontare IMU e TASI quale area edificabile.

La comunicazione di intervenuta edificabilità

Con l'art. 31 c. 20 della L. 289/02 è stato introdotto un adempimento a carico dei Comuni, consistente nell'obbligo di notifica in relazione ai terreni che siano divenuti edificabili a seguito di varianti incorse allo strumento urbanistico:

"I comuni, quando attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantirne l'effettiva conoscenza da parte del contribuente".

Come confermato dalla circolare 3/DF/2012, tale disposizione esplica efficacia anche ai fini IMU e, di conseguenza, anche ai fini TASI avendo, quest'ultima, la medesima base imponibile.

L'obiettivo del Legislatore è certamente lodevole ed è da ritenersi diretto ad evitare i disagi cui sono incorsi quei contribuenti che si sono visti notificare avvisi di accertamento per un'area edificabile che non ritenevano essere tale.

Ci si chiede comunque che fine abbia questo obbligo per il Comune: se quello di una comunicazione di tipo urbanistico, affinché il cittadino possa eventualmente opporsi a tale modificazione, oppure di una comunicazione ai fini fiscali, affinché egli consideri in maniera diversa l'immobile al fine del calcolo del tributo.

Trattandosi di una comunicazione indirizzata unicamente ai titolari di terreni che hanno acquisito potenzialità edificatorie, escludendo invece i possessori dei terreni che hanno perso tale caratteristica (i quali dal punto di vista urbanistico sono quelli che maggiormente dovrebbero essere tutelati essendo interessati da una riduzione dei propri diritti), si deve propendere per la soluzione che attribuisce alla citata comunicazione una natura squisitamente fiscale (tale passaggio normativo, peraltro, fa riferimento al "contribuente" avvalorando la tesi della natura fiscale di tale previsione), e quindi con l'unica finalità di "ricordare" ai titolari dell'area come per tale immobile la base imponibile debba d'ora in poi essere calcolata non più con riferimento al reddito dominicale ma bensì sul valore venale.

La stringatezza con la quale è formulata tale disposizione lascia certamente alcune perplessità in merito al contenuto ed alle modalità con le quali tale comunicazione debba essere effettuata:

- la norma impone l'obbligo di comunicazione al proprietario del fondo; in realtà sarebbe certamente più corretto indirizzarla al soggetto passivo del tributo che in taluni casi

potrebbe essere soggetto diverso (usufruttuario, superficiario, ecc.), in quanto è questo il contribuente interessato dal punto di vista tributario dall'intervenuta modificazione dello strumento urbanistico;

- occorre interrogarsi circa gli strumenti a disposizione del Comune per individuare i destinatari delle comunicazioni: non si deve infatti dimenticare come l'intestazione catastale degli immobili, in speciale modo dei terreni, sia spesso inesatta essendo state frequentemente omesse le registrazioni di passaggi di proprietà o successioni ereditarie, rendendo in molti casi difficile, se non impossibile, la notifica al soggetto interessato;
- occorre inoltre chiedersi quando esattamente sussiste l'obbligo di comunicazione; posto che la norma, come in precedenza affermato, non sembra prevedere l'obbligo di effettuare la comunicazione nel caso in cui venga meno la potenzialità edificatoria in relazione ad un determinato terreno, ci si chiede se al contrario vi sia l'obbligo di comunicazione da parte del Comune quando questo tale terreno:
 - permanendo edificabile, cambi la propria potenzialità edificatoria, passando da una zona con un determinato potenziale edificatorio ad un'altra con un diverso potenziale edificatorio;
 - rimanendo invariata la zona nella quale il terreno risulta essere collocato, vi sia una variazione di capacità edificatoria, o di altre caratteristiche urbanistiche, con riferimento alla zona (ad esempio viene innalzato l'indice di edificabilità legato alla zona).

In questi casi, stante il tenore letterale della disposizione che impone la comunicazione solo nel caso di attribuzione della caratteristica edificatoria ad un'area, non sembrerebbe fatto obbligo al Comune di notificare queste variazioni, la cui conoscenza appare invece di fondamentale importanza, al pari dell'intervenuta edificabilità, essendo atte a variare anche sensibilmente il valore venale (e quindi la base imponibile) dei lotti interessati.

- infine ci si chiede come debba nel concreto avvenire tale comunicazione: la norma richiede che avvenga *"a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente"*, tenendo comunque in considerazione che l'unico mezzo in grado di assicurarne la corretta esecuzione non può essere altro che la notifica a mezzo di raccomandata (ovvero in alternativa tramite la PEC, quantomeno quando il destinatario sia impresa con indirizzo di posta elettronica certificata comunicato al Registro

delle Imprese). In merito agli aspetti operativi, la circolare 3/DF/2012 ritiene che l'ente locale possa disciplinare autonomamente la procedura adottando lo schema più confacente alla propria organizzazione. Il tenore letterale della disposizione esclude inoltre la possibilità di effettuare una comunicazione generica a tutti i possessori di terreni ed aree edificabili, segnalando un'intervenuta variazione dello strumento urbanistico, richiedendo invece una specifica comunicazione ad ogni possessore di area edificabile circa l'intervenuta edificabilità in relazione a quel determinato lotto.

Le conseguenze della mancata notifica

Tema centrale della questione è evidentemente la conseguenza derivante da una mancata notifica al contribuente. In particolare, si era posto un interrogativo in merito alle ricadute sanzionatorie in capo all'Ente Impositore nel caso di omessa comunicazione della variazione dello strumento urbanistico (ma analogo problema si pone anche nel caso di comunicazione incompleta che non fornisca al contribuente tutti i dati necessari per l'esatta qualificazione dell'area). Sul punto è intervenuta la Cassazione con la criticabile sentenza 15558 del 2 luglio 2009: i giudici della Suprema Corte (con un passaggio veramente sintetico e senza proporre argomentazioni convincenti) osservano che:

- non vi è una sanzione specifica stabilita nel caso di omessa comunicazione da parte del Comune
- non viene pregiudicata la possibilità per il contribuente di difendersi.

Quindi, di fatto, la mancata notifica non produce alcun effetto.

Sul punto consta il chiarimento della circolare 3/DF/2012, che assume una posizione più ragionevole: l'omissione del Comune non muta la natura dell'area, ma esclude la sanzionabilità in capo al contribuente. In tale documento di prassi il Ministero ricorda che, in caso di mancata comunicazione dell'intervenuta edificabilità dell'area, si applica l'art. 10, comma 2, della legge n. 212 del 2000, il quale, a tutela dell'affidamento e della buona fede del contribuente, prevede che *“non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente, qualora egli si sia conformato a indicazioni contenute in atti dell'amministrazione finanziaria, ancorché successivamente modificate dall'amministrazione medesima, o qualora il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione stessa”*.

Questo sta a significare che se un contribuente non riceve la comunicazione della modifica della qualificazione edificatoria dell'area da parte del Comune, comunque detta area si considererà edificabile anche ai fini fiscali, quindi occorrerà pagare il tributo sulla base del valore venale. Qualora egli continuasse a pagare sulla base del valore dominicale quale terreno agricolo, rischierà di ricevere un avviso di accertamento, ma detta (legittima) contestazione non potrà recare alcuna pretesa sanzionatoria.

Sul punto consta la recente sentenza 26169 del 16 ottobre 2019, in commento che, discostandosi dalla posizione ministeriale, conferma il precedente giurisprudenziale, tornando a stabilire che la mancata notifica non permette al contribuente di invocare la disapplicazione delle sanzioni.

Nell'pronuncia richiamata si legge infatti:

“né la mancata comunicazione può riverberare effetti sull'applicazione di sanzioni e interessi in caso di mancato adempimento da parte del contribuente.”

Peraltro i giudici dimostrano di conoscere il pensiero ministeriale espresso nella richiamata circolare 3/DF/12, osservando comunque che

“la circolare dell'Agenzia delle Entrate interpretativa di una norma tributaria, anche ove contenga una direttiva agli uffici gerarchicamente subordinati, esprime esclusivamente un parere, non vincolante per il contribuente (oltre che per gli uffici), per il giudice e per la stessa autorità che l'ha emanata, in quanto priva di efficacia normativa (ex plurimis: Cass. 6699/2014).”

Pertanto, a nulla rileva il fatto che la comunicazione non sia stata inviata da parte del Comune; quest'ultimo, quando verificherà la posizione del contribuente avrà diritto a recuperare l'imposta non versata, con applicazione di sanzioni e interessi di legge.

Al fine di evitare interruzioni nel servizio, si ricorda di comunicare eventuali variazioni degli indirizzi di posta elettronica.