

tributi erariali indiretti (riforma tributaria del 1972) - imposta di registro - determinazione della base imponibile - Corte di Cassazione, Sez. 5, Sentenza n. 11182 del 21/05/2014

Calcolo automatico - Inapplicabilità alle aree edificabili - Nozione - Art. 36, comma 2, del d.l. n. 223 del 2006 - Interpretazione autentica dell'art. 52, quarto comma, del d.P.R. n. 131 del 1986 - Riferimento allo strumento urbanistico generale adottato - Mancata approvazione da parte della Regione - Mancata adozione degli strumenti di attuazione - Irrilevanza - Vicende successive incidenti sull'edificabilità - Irrilevanza - Attualità delle potenzialità edificatorie dell'immobile - Rilevanza - Limiti. Corte di Cassazione, Sez. 5, Sentenza n. 11182 del 21/05/2014

In tema di imposta di registro, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 36, comma 2, del d.l. 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, di interpretazione autentica del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'inapplicabilità del sistema di valutazione automatica previsto dall'art. 52, quarto comma, del d.P.R. n. 131 cit., è desumibile dalla qualificazione attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, anche se non ancora approvato dalla Regione ovvero in mancanza degli strumenti urbanistici attuativi, dovendosi ritenere che l'avviso del procedimento di trasformazione urbanistica sia sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, senza che assumano alcun rilievo eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilità, quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico, in quanto la valutazione del bene deve essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento, che costituisce il fatto imponibile, avente carattere istantaneo. L'impossibilità di distinguere, ai fini dell'inibizione del potere di accertamento, tra zone già urbanizzate e zone in cui l'edificabilità è condizionata all'adozione dei piani particolareggiati o dei piani di lottizzazione non impedisce, peraltro, di tener conto, nella determinazione del valore venale dell'immobile, della maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie, nonché della possibile incidenza degli ulteriori oneri di urbanizzazione.

Corte di Cassazione, Sez. 5, Sentenza n. 11182 del 21/05/2014