



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

Ufficio del Massimario

VALORE VENALE DI AREE EDIFICABILI A FINI IMU

Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Caserta - Sezione 12,
Sentenza del 11/9/2025, n. 3950/2025

Composizione

Pres. Est. Gallo

181 TRIBUTI LOCALI (COMUNALI, PROVINCIALI,
REGIONALI) - 340 TRIBUTI LOCALI POSTERIORI ALLA RIFORMA
TRIBUTARIA DEL 1972

IMU - Determinazione della base imponibile - Aree edificabili -
Riferimento allo strumento urbanistico generale adottato - Attualità
delle potenzialità edificatorie dell'immobile - Presenza di vincoli o
destinazioni urbanistiche - Rilevanza - Fondamento – Fattispecie.

Massima

In tema di IMU, l'edificabilità di un'area, ai fini dell'applicabilità del criterio di determinazione della base imponibile fondato sul valore venale, dev'essere desunta dalla qualificazione attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi, tenendo comunque in considerazione, nella determinazione della base imponibile, la maggiore o minore attualità delle sue potenzialità edificatorie e la presenza di vincoli o destinazioni urbanistiche, che, pur condizionando in concreto l'edificabilità del suolo, non sottraggono l'area su cui insistono al regime fiscale proprio dei suoli edificabili e incidono sulla valutazione del relativo valore venale. (In applicazione di detto principio, la Corte ha ritenuto legittima la riduzione del valore costituente base imponibile dell'IMU per terreni facenti parte di un comparto completamente privo di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e destinati, in notevole percentuale, ad *housing sociale* in fase di esecuzione di convenzione di lottizzazione).

Rif. normativi

Art. 1 del d.lgs. n. 504/1992

Art. 8 del d.lgs. n. 23/2011

Art. 9 del d.lgs. n. 23/2011



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

Rif. Giurisprudenziali

Cass., Sez. 5, 14/5/2024, n. 13305 (Rv. 670994 - 01) - CONF

Cass., Sez. 5, 2/4/2025, n. 8747 (Rv. 674416 - 01) - VEDI

Cass., Sez. 5, 15/6/2016, n. 12377 (Rv. 640026 - 01) – VEDI

Anno pubbl.

2025

Red. RAFFAELE ROSSI...