



Associazione Nazionale Uffici Tributi Enti Locali

ANUTEL®

“Ente del Terzo Settore”

SEDE NAZIONALE

Via Comunale della Marina, 1

88060 MONTEPAONE (CZ)

Tel. 0967.486494

PEC: segreteria@anutel.it

www.anutel.it

- PARTECIPAZIONE GRATUITA PER GLI ENTI LOCALI -

LE AREE FABBRICABILI NELL'IMU: DALLA DEFINIZIONE NORMATIVA ALLA BASE IMPONIBILE

in collaborazione con



Comune di
Sesto al Reghena (PN)

SESTO AL REGHENA (PN)

22 - 23 ottobre 2024

Auditorium Burovich

P.zza Cardinale Barbo

RIVOLTO A:

Amministratori, Segretari Generali, Dirigenti, Funzionari e Operatori Uffici Tributi e Finanziari, Società 100% pubbliche Enti Locali, Revisori Enti Locali



PROGRAMMA

L'assoggettamento ad imposta delle aree edificabili ha, da sempre, portato alla luce difficoltà di approccio da parte degli uffici tributari comunali se non adeguatamente supportati dagli uffici tecnici.

Le competenze tecniche non risultano, però, sufficienti se non si comprende la necessità di affrontare il tema con un approccio diverso, spesso divergente, rispetto ai concetti assodati di edificabilità secondo le norme urbanistico-edilizie.

Questa sostanziale antitesi ha contribuito, negli anni, a creare un vero e proprio distacco, a volte irreversibile, tra chi deve, necessariamente, accertare l'imposta dovuta per l'area edificabile e chi deve determinarne la base imponibile. Sicché la questione "aree edificabili" è stata, sempre più spesso, relegata a rappresentare un ambito di nicchia nell'attività di accertamento.

Erroneamente, poi, si è stati portati a credere che l'adozione, da parte dei comuni, dei valori di mercato ai fini IMU fungesse da ancora di salvataggio, spendibile sempre e comunque, giungendo a ritenere tali valori una fonte incontrovertibile di verità assolute per un numero infinito di annualità passate e future. Il d.lgs. n. 219/2023, in vigore dal 18/01/2024, apporta sostanziali modifiche allo Statuto dei diritti del Contribuente prevedendo l'instaurazione del contraddittorio anche per l'attività di accertamento svolta dagli uffici tributari dei comuni. Siamo di fronte ad una novità epocale, per gli enti locali, che comporta la sostanziale riforma del processo di accertamento tributario, allo scopo di coinvolgere il contribuente nella formazione dell'atto al fine di ridurre il contenzioso tributario.

La fase del contraddittorio diviene un elemento essenziale per la validità del provvedimento di accertamento, mancando essa il provvedimento diviene annullabile.

La novità normativa impone il rafforzamento delle motivazioni poste a sostegno dei provvedimenti emessi aggiungendo ulteriori criticità ad un percorso già ben irto di ostacoli.

Per consentire, non solo ai funzionari amministrativi ma anche ai funzionari tecnici dei comuni, di approfondire la vastità degli argomenti che gravitano intorno alle aree edificabili e fornire loro utili strumenti di lavoro, si è reso necessario suddividere l'approccio in due distinte giornate, ciò anche per consentire alla platea un maggiore coinvolgimento nell'esame di specifiche tematiche che potranno essere esposte e discusse durante la relazione.

Vengono, altresì, approfonditi alcuni aspetti contenuti nella disciplina dell'ILIA (Legge Regionale Friuli Venezia Giulia n. 17/2022).

Le due giornate di approfondimento rappresentano, quindi, un'utile occasione per orientare al meglio la capacità di accertamento dei comuni, permettendo ai funzionari di apprendere non solo i contenuti normativi e gli orientamenti giurisprudenziali, ma anche utili suggerimenti per approcciare in modo costruttivo il difficile tema delle aree edificabili.

Ore 9,00 - **Apertura dei lavori**

Saluti:

Amministrazione Comunale

Giuseppe VIT (*Componente Giunta Esecutiva A.N.U.T.E.L.*)

22 OTTOBRE

ORE 09,00 - 13,00 / 14,00 - 16,00

L'OGGETTO D'IMPOSTA

Relatore:

Andrea GIGLIOLI (Funzionario Tecnico – Servizio Entrate – U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali del Comune di Reggio nell'Emilia – Componente Giunta Esecutiva e Docente A.N.U.T.E.L. ETS)

► La definizione di area fabbricabile:

- La voce popolare, la tesi urbanistica e la definizione fiscale: genesi, sviluppo ed epilogo di una accesa diatriba;
- L'edificabilità in corso d'anno: il cambio di rotta dal 01/01/2020;
- La crisi dello strumento urbanistico e i riflessi fiscali: mancata approvazione da parte della Regione, annullamento dello strumento urbanistico da parte del TAR;
- Edificabilità di diritto ed edificabilità di fatto: è tutto edificabile?
- Edificabilità fiscale e nuovi strumenti di pianificazione strategica;
- Il Contributo Straordinario urbanistico: uno scignano dal quale estrarre sorprese per l'attività di accertamento.

► La comunicazione di sopraggiunta edificabilità: obbligo o facoltà? Conseguenze alla mancata notifica;

► La facoltà di prevedere il rimborso IMU per aree divenute inedificabili prevista anche dalla L.R. Friuli Venezia Giulia n. 17/2022, art. 15, comma 1, lettera c);

► Le aree sottoposte a vincoli: inedificabilità assoluta e vincoli di destinazione;

► Le aree esenti: come, quando e perché;

► Occupazione d'urgenza ed esproprio: soggettività passiva;

► Delocalizzazioni di capacità edificatorie, cessioni di volume e perequazione urbanistica: la diversa valenza fiscale;

► Il rapporto di pertinenza tra area e fabbricato: il tortuoso percorso normativo e giurisprudenziale sino all'articolo 3, comma 1, lettera a), L.R. Friuli Venezia Giulia n. 17/2022;

► Passaggio da fabbricato ad area fabbricabile, e viceversa, in relazione agli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente;

► Le unità catastali di tipo fittizio: un mondo controverso;

► Agevolazioni per il comparto agricolo: coltivatori diretti, imprenditori agricoli professionali, società agricole, coadiuvanti agricoli e pensionati dell'agricoltura.

23 OTTOBRE

ORE 09,00 - 13,00 / 14,00 - 16,00

LA BASE IMPONIBILE

Relatore:

Andrea GIGLIOLI (Funzionario Tecnico – Servizio Entrate – U.O.C. Gestione dei Tributi Comunali del Comune di Reggio nell'Emilia – Componente Giunta Esecutiva e Docente A.N.U.T.E.L. ETS)

► Il contraddittorio introdotto dal d.lgs. n. 219/2023 di riforma dello Statuto dei diritti del contribuente:

- Contenuti dell'invito al contraddittorio e annullabilità in assenza d'invito;
- Contraddittorio obbligatorio o meno;
- Scopo del contraddittorio;

- Comportamento del contribuente;
 - Accertamento susseguente il contraddittorio;
 - La motivazione rafforzata.
 - Il diverso approccio degli Uffici tributari comunali alla fase di accertamento.
- ▶ **La determinazione del valore di mercato:**
- Gli elementi essenziali del testo normativo;
 - Le fonti per reperire i dati ai fini valutativi;
 - I fattori che incidono sul valore di mercato.
- ▶ **L'onere motivazionale posto a sostegno del valore imponibile:**
- Le perizie di stima;
 - Gli orientamenti giurisprudenziali della Corte di Cassazione;
 - Perizie giurate di stima per affrancamento imposte sui redditi.
- ▶ **La potestà regolamentare del Comune per la determinazione dei valori medi di mercato con particolare riguardo all'articolo 7, comma 6, L.R. Friuli Venezia Giulia n. 17/2022:**
- Principi regolatori;
 - Principi giurisprudenziali elaborati dalla Corte di Cassazione;
 - L'esperienza del Comune di Reggio nell'Emilia.

COLAZIONE DI LAVORO

È prevista la colazione di lavoro ad un costo convenzionato di € 20,00, a carico dei partecipanti presso il ristorante "Abate Ermanno" dell'Hotel In Sylvis - Via Friuli, 2. La direzione del ristorante rilascerà scontrino elettronico.

E' COMUNQUE OBBLIGATORIO COMUNICARE ENTRO E NON OLTRE 3 GIORNI PRIMA DELL'INCONTRO EVENTUALE MANCANZA DI PARTECIPAZIONE E/O DISDETTA DELLA COLAZIONE DI LAVORO A: Sede Nazionale: Tel. 0967.486494 - email: iniziative@anutel.it

ATTESTATO DI PARTECIPAZIONE

A conclusione dei lavori verrà inviato l'attestato di partecipazione, identificato con il relativo numero di protocollo, direttamente sulla email indicata in fase di prenotazione.

