

AREA EDIFICABILE

Si considera **EDIFICABILE** il terreno utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale ADOTTATO dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo (è sufficiente pertanto la sola delibera del Consiglio Comunale che approva la variante al PRG o diverso strumento generale perché il terreno possa considerarsi edificabile ai fini fiscali): così dispone l'art. 36, secondo comma, *legge 4 agosto 2006 n. 248 di conversione del D.L. 4 luglio 2006 n. 223* precisando che tale definizione vale ai fini:

- **dell' I.V.A.** (*solo i terreni edificabili, se ceduti da imprese, sono soggetti ad I.V.A.; i terreni non suscettibili di destinazione edificatoria sono invece esclusi dall'ambito di applicazione dell'I.V.A.*),

- delle **imposte sui redditi** (*in relazione alla tassazione delle plusvalenze di cui all'art. 67 T.U.I.R. tenuto conto della diversa disciplina a tal fine dettata per i terreni edificabili, sempre generatori di plusvalenza, ed i terreni non edificabili, generatori di plusvalenza solo se ceduti entro i 5 anni dall'acquisto da parte del venditore, o del donante se acquisiti dal venditore mediante donazione; inoltre solo per questi ultimi terreni ci si può avvalere dell'imposta sostitutiva del 20% mentre tale possibilità è esclusa, a decorrere dal 1 gennaio 2007, per i terreni edificabili*)

- **dell'I.M.U.** (*già ai fini I.C.I.*)

- dell'imposta **di registro/ipotecaria/catastale** (*tale precisazione è rilevante ai fini dell'individuazione dell'aliquota dell'imposta di registro applicabile in caso di mutamento di destinazione urbanistica del terreno da ovvero in "agricola"; con riguardo invece alle modalità di accertamento del valore, la precisazione ha perso gran parte della sua rilevanza, essendo stato reintrodotta dalla legge 248/2006 suddetta il potere di accertamento e rettifica da parte dell'Ufficio anche con riguardo ai terreni a destinazione non edificatoria*)