

**Nota n. 16506/2010 - Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dir. Federalismo Fiscale**

15 Luglio 2010

**Tipologia:** Nota

**Ente:** Ministero dell'Economia e delle Finanze

**Oggetto** Quesiti in materia di Imposta Comunale sugli Immobili (ICI)

In riferimento ai quesiti indicati in oggetto e trasmessi alla Scrivente con la nota in riferimento, si precisa quanto segue.

**1. Determinazione del valore delle aree fabbricabili.**

In merito alla problematica in questione, si osserva che la modulazione del valore delle aree fabbricabili, è rimessa alla valutazione discrezionale dell'ente locale impositore, che deve ritenersi legittima se aderente ai principi dettati dall'art. 5, comma 5, del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, il quale stabilisce i criteri da seguire per giungere ad una corretta e congrua valutazione del valore dei terreni in esame ai fini ICI.

In particolare, detto art. 5 prescrive che l'ente locale impositore, per la determinazione del valore, deve aver riguardo "alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche".

**2. Sanzioni in caso di omessa dichiarazione ICI.**

Per ciò che concerne la problematica delle sanzioni in caso di omessa dichiarazione ICI, occorre premettere che l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 932 del 16 gennaio 2009, - riportato anche da codesto Comune nella nota in esame - secondo il quale "l'obbligo... a carico dei possessori di immobili soggetti ad ICI, di denunciare il possesso ovvero di dichiarare le variazioni degli immobili dichiarati incidenti sulla determinazione dell'imposta, non cessa allo scadere del termine fissato dal legislatore con riferimento all'"inizio" del possesso ... ma permane finchè la dichiarazione (o la denuncia) non sia presentata e determina, per ciascun anno di imposta, una autonoma violazione punibile ai sensi dell'art. 14, comma 1" del D. Lgs. n. 504 del 1992, è stato recentemente riconfermato dalla stessa Corte nella sentenza n. 8849 del 14 aprile 2010.

Occorre comunque tenere conto delle disposizioni che si sono succedute nel tempo e che hanno interessato l'obbligo di presentazione della dichiarazione o della denuncia da parte dei contribuenti.

Si ricorda, infatti, che l'art. 37, comma 53, del D. L. 4 luglio 2006, n. 223, convertito dalla legge 4

agosto 2006, n. 248, ha stabilito la soppressione dell'obbligo di presentazione della dichiarazione ICI, di cui all'art. 10, comma 4, del D. Lgs. n. 504 del 1992, a partire dalla data di effettiva operatività del sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali, che è stata accertata con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio del 18 dicembre 2007. Quindi, essendosi realizzate le condizioni che hanno reso possibile la semplificazione di cui al citato art. 37, comma 53, a decorrere dal 2008, è divenuto operativo il sistema di circolazione e fruizione dei dati catastali e, di conseguenza, da tale data i contribuenti non sono più tenuti a presentare la dichiarazione o denuncia ai fini ICI. In considerazione delle modifiche normative appena citate, con il decreto ministeriale 12 maggio 2009, è stato da ultimo approvato il nuovo modello di dichiarazione ICI con le relative istruzioni in cui sono stati illustrati i casi residuali, di maggiore evidenza, in ordine ai quali rimane comunque fermo l'obbligo di presentazione della dichiarazione o della denuncia.

Da tale ricostruzione deriva che per i casi in cui è venuto meno l'obbligo dichiarativo non è più possibile irrogare le relative sanzioni, in virtù dei principi espressi nell'art. 3, comma 2, del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472, in base al quale "salvo diversa previsione di legge, nessuno può essere assoggettato a sanzioni per un fatto che, secondo una legge posteriore, non costituisce violazione punibile. Se la sanzione è già stata irrogata con provvedimento definitivo il debito residuo si estingue, ma non è ammessa ripetizione di quanto pagato".

Siffatta conclusione si ricava direttamente dalla lettura della circolare n. 180/E del 10 luglio 1998, nel punto in cui si chiarisce che "la disposizione di cui al comma 2 trova applicazione sia nei casi in cui la legge posteriore si limiti ad abolire la sola sanzione, lasciando in vita l'obbligatorietà del comportamento prima sanzionabile, sia nell'ipotesi in cui venga eliminato un obbligo strumentale e, quindi, solo indirettamente la previsione sanzionatoria".

Le stesse considerazioni devono essere svolte in ordine alle sanzioni relative alla comunicazione ICI per anni precedenti al 2007, atteso che l'art. 1, comma 175, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria per l'anno 2007), ha abrogato l'art. 59, comma 1, lettera l), del D. Lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, che consentiva ai comuni di sostituire la dichiarazione ICI con la comunicazione.

### 3. Sanzioni in caso di intervenuta edificabilità di aree non comunicata al contribuente.

In merito può ritenersi applicabile l'art. 10 della legge n. 212 del 2000 che tutela l'affidamento e la buona fede del contribuente e che costituisce un principio di carattere generale e, quindi, operante anche per l'ICI, anteriormente alla previsione di quello più specifico introdotto dall'art. 31, comma 20, della legge 27 dicembre 2002, n. 289.

Pertanto, la disapplicazione delle sanzioni può avvenire anche per le fattispecie verificatesi per annualità precedenti all'entrata in vigore della legge n. 289 del 2002 e indipendentemente da una specifica istanza presentata dal contribuente.

