



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

Ufficio del Massimario

IMU: METODI DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI UN'AREA EDIFICABILE

Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, sezione 14^a, sentenza del 29/04/2025, pubblicata in data 27/05/2026 n. 3377

Composizione

Oddi Francesco (Presidente) – Brigante Roberto Antonio (Relatore) – Castiello Francesco (Giudice)

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

Titoletto

IMU e ICI – Aree edificabili – Determinazione del valore dell'area – Criteri di stima del valore di un'area edificabile – art.5, comma 5, d.lgs. n. 30 dicembre 1992 n. 504 – Criteri di calcolo – Metodo analitico-ricostruttivo del valore di trasformazione e metodo sintetico-comparativo – Legittimità di entrambi i metodi – Fattispecie.

Massima

In tema di IMU, la determinazione del valore di un'area edificabile può essere effettuata tanto con criterio sintetico comparativo, volto ad individuare il prezzo di mercato dell'immobile attraverso il confronto con quelli di beni aventi caratteristiche omogenee, quanto con metodo analitico-ricostruttivo, fondato sull'accertamento del costo di trasformazione del fondo, non potendosi stabilire tra i due criteri un rapporto di regola ad eccezione. (In motivazione è stato chiarito che l'astratta legittimità del metodo utilizzato non esime, tuttavia, l'amministrazione dall'obbligo di applicare tutti i parametri tassativi previsti dall'art. 5, comma 5, d.lgs. n. 30 dicembre 1992 n. 504 e di fornire adeguata dimostrazione della corrispondenza della stima ai criteri normativi).



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

Rif. normativi artt.5 e 6 d.lgs. 30 dicembre 1992 n.504

Conformità Cass. civ., sez. V, 27 maggio 2024, n. 14752; Cass. civ., sez. VI, 31 marzo 2016
n.6243;

Anno pubb. 2026