



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

Ufficio del Massimario

IMU: DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA AD UTILIZZAZIONE EDIFICATORIA IN CASO DI RISTRUTTURAZIONE CD. PESANTE

Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio, sezione 14^a, sentenza del 29/04/2025, pubblicata in data 27/05/2026 n. 3374

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

IMU e ICI – Utilizzazione edificatoria di un'area - Ristrutturazione edilizia c.d. pesante – Determinazione del valore dell'area – Applicabilità dell'art. 5, comma 6, d.lgs. 30 dicembre 1992 n. 504

Massima

In tema di IMU, ai fini della determinazione del valore dell'area in caso di ristrutturazione edilizia cd. pesante, comportante demolizione e ricostruzione con aumento delle volumetrie preesistenti, trova applicazione l'art. 5, comma 6, d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (disciplina ICI, applicabile *ratione temporis* all'IMU in virtù del rinvio operato dall'art. 13, comma 1, del D.L. n. 201/2011, convertito con modificazioni dalla L. n. 214/2011, e successivamente confermato dall'art. 1, comma 741, lett. a, della L. 27 dicembre 2019, n. 160), il quale prevede che “in caso di utilizzazione edificatoria dell'area, di demolizione di fabbricato, di interventi di recupero a norma dell'articolo 31, comma 1, lettere c), d) ed e), della legge 5 agosto 1978, n. 457, la base imponibile è costituita dal valore dell'area, la quale è considerata fabbricabile anche in deroga a quanto stabilito nell'articolo 2, senza computare il valore del fabbricato in corso d'opera, fino alla data di ultimazione dei lavori di costruzione, ricostruzione o ristrutturazione ovvero, se antecedente, fino alla data in cui il fabbricato costruito, ricostruito o ristrutturato è comunque utilizzato”.



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario

Rif. normativi l'art.5, comma 6, d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504;

Conformità Cass. civ., sez. V, 28 dicembre 2026, n. 27096; Cass. civ., sez. V, 9 maggio 2014, n. 10082;

Anno pubb. 2026