



Consiglio di Presidenza della Giustizia Tributaria

Ufficio del Massimario

IMU E DETERMINAZIONE DEL VALORE IMPONIBILE

Sentenza del 20.5.2026, dep. 27.5.2026, n.3364/2026
Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio, sez. 13

Composizione

Pres. Passero, est. Laudiero

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

TRIBUTI LOCALI (COMUNALI, PROVINCIALI, REGIONALI) - TRIBUTI LOCALI POSTERIORI ALLA RIFORMA TRIBUTARIA DEL 1972
Imposta comunale sugli immobili (ICI) - Aree fabbricabili - Determinazione del valore imponibile - Modalità - Parametri vincolanti ex art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504 del 1992 - Accertamento da parte del giudice di merito - Necessità - Fattispecie.

Massima

In tema di imposta comunale sugli immobili (ICI/IMU), ai fini della determinazione del valore imponibile è indispensabile che la misura del valore venale in comune commercio sia ricavata in base ai parametri vincolanti previsti dall'art. 5, comma 5, del d.lgs. n. 504 del 1992, che, per le aree fabbricabili, devono avere riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità, alla destinazione d'uso consentita, agli oneri per gli eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione, ai prezzi medi rilevati sul mercato della vendita di aree aventi analoghe caratteristiche, sicché, essendo tali criteri da considerarsi tassativi, il giudice di merito, investito della questione del valore attribuito ad un'area fabbricabile, non può esimersi dal verificarne la corrispondenza, tenuto conto dell'anno di imposizione, ai predetti parametri. (Fattispecie di atto impositivo motivato sulla base della rideterminazione del valore venale delle aree edificabili mediante applicazione del c.d. "metodo della trasformazione attualizzato", con valorizzazione delle superfici edificabili e conseguente recupero della maggiore imposta ritenuta dovuta, in cui, in applicazione del principio, la Corte territoriale ha confermato l'accoglimento del ricorso di una società contribuente, osservando che l'Ente comunale non aveva fornito elementi sufficientemente specifici circa gli atti comparativi utilizzati, le concrete transazioni immobiliari considerate, i parametri di mercato adottati ed i coefficienti applicati ai fini dell'attualizzazione, né risultava adeguatamente dimostrata la ragionevolezza della valorizzazione operata in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche delle aree).

Rif. normativi

Decreto Legisl. 30/12/1992 num. 504 art. 5

Rif.

Cfr.:

giurisprudenziali

Cass., Sez. 5 n. 13567 del 30/05/2017

Anno pubb.

2026



*Consiglio di Presidenza
della Giustizia Tributaria*

Ufficio del Massimario