

## IMU su aree urbane categoria F/1: la Cassazione le rende edificabili! Cosa succede ora?

Autore: Pirone Pasquale

La recente sentenza n. 26673 del 6 ottobre 2025 della Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, introduce importanti precisazioni in tema di classificazione catastale e applicazione dell’Imposta Municipale Propria (IMU). Creando anche un precedente di notevole importanza e impatto sia per il futuro, ma anche per il trascorso. La decisione riguarda in particolare le aree urbane accatastate come F/1, per le quali si chiarisce definitivamente la natura giuridica e fiscale ai fini dell’imposta comunale.

### La natura delle aree urbane categoria F/1

Le aree identificate nella categoria catastale F/1 rappresentano zone di suolo già urbanizzate o in corso di trasformazione, ma che non ospitano ancora costruzioni definitive.

Si tratta di porzioni di territorio che, pur non essendo più terreni agricoli, non possono essere qualificate nemmeno come fabbricati. La loro peculiarità risiede nel fatto di essere aree potenzialmente edificabili, spesso già interessate da interventi di urbanizzazione, ma prive di un fabbricato o di una rendita catastale attribuita.

Il Decreto Ministeriale n. 28 del 2 gennaio 1998 stabilisce che tali aree non possiedono una rendita catastale, proprio perché non contengono un edificio o una struttura stabile. Tuttavia, la loro destinazione urbanistica conferisce loro un valore economico autonomo, in quanto sono destinate o destinalibili alla costruzione.

### Il principio affermato dalla Cassazione

Con la sentenza in oggetto, [la Corte di Cassazione](#) ha chiarito che le aree urbane in categoria F/1 non possono essere assimilate né ai fabbricati né ai terreni agricoli, ma devono essere considerate aree fabbricabili a tutti gli effetti. Questo orientamento supera dubbi interpretativi sorti negli anni, offrendo un quadro di riferimento chiaro per contribuenti e amministrazioni comunali.

Secondo i giudici, l’assenza di una costruzione non esclude l’imponibilità ai fini IMU, poiché il valore economico dell’area deriva proprio dalla sua potenzialità edificatoria. La Corte precisa che il criterio determinante non è la presenza di edifici, ma l’inserimento dell’area in strumenti urbanistici comunali che ne attestano l’edificabilità.

### IMU dovuta sulle aree urbane F/1: le motivazioni della decisione

La Corte ha fondato la propria interpretazione su due elementi principali:

- mancanza dei requisiti per la qualificazione come fabbricato - le aree F/1 non possono essere equiparate ai fabbricati poiché manca un edificio o una struttura coperta sviluppata su uno o più livelli. Non vi è, quindi, un bene costruito su cui determinare una rendita catastale;
- perdita della natura agricola del terreno - queste aree non possono essere considerate terreni agricoli perché hanno subito trasformazioni artificiali che ne modificano l'originaria destinazione produttiva. In molti casi, si tratta di lotti già serviti da infrastrutture o opere di urbanizzazione che ne conferiscono una diversa funzione economica.

## Il criterio di calcolo dell'IMU sulle aree urbane

Alla luce di tali principi, le aree urbane categoria F/1 rientrano nella disciplina delle aree fabbricabili, come stabilito dall'articolo 5, comma 5, del Decreto Legislativo n. 504 del 1992, normativa di riferimento per l'imposta municipale propria.

La base imponibile per il calcolo dell'IMU deve essere determinata sulla base del valore venale in comune commercio dell'area, cioè il prezzo che il bene potrebbe avere sul mercato in condizioni normali. Tale valore è individuato (dai comuni) al 1° gennaio dell'anno d'imposta di riferimento, in conformità ai criteri stabiliti dai regolamenti comunali e agli strumenti urbanistici vigenti.

Ciò significa che il contribuente dovrà calcolare l'imposta in base al valore commerciale del terreno, tenendo conto dell'edificabilità riconosciuta dal Comune, indipendentemente dal fatto che su quell'area non sia ancora stato costruito alcun edificio. Si tratta della stessa regola prevista per la base imponibile IMU delle aree edificabili in genere.

## IMU dovuta sulle aree urbane F/1: le conseguenze pratiche della sentenza

La pronuncia della Cassazione ha un impatto rilevante sia per i proprietari di aree urbane F/1 sia per gli enti locali. Per i contribuenti, l'effetto principale consiste nell'obbligo di pagare l'IMU in quanto possessori di aree edificabili, anche se ancora prive di costruzioni. Non è, quindi, possibile sostenere che l'assenza di una rendita catastale comporti l'esclusione dal tributo.

Dal lato delle amministrazioni comunali, la sentenza fornisce una base giuridica solida per l'applicazione dell'imposta, eliminando zone grigie interpretative. I Comuni potranno, quindi, procedere con maggiore certezza nella determinazione dei valori di riferimento e nel recupero delle imposte eventualmente non versate. La sentenza, dunque, apre la strada all'invio di accertamenti da parte dei comuni. Il rischio? Aumento di contenziosi con i contribuenti.

## Riassumendo

- Le aree urbane F/1 sono zone urbanizzate ma senza edifici.
- La Cassazione le considera aree fabbricabili, non fabbricati né terreni agricoli.
- L'IMU si calcola sul valore venale determinato dal Comune.
- L'edificabilità urbanistica giustifica l'imponibilità anche senza rendita catastale.
- I proprietari devono pagare l'IMU come per le aree edificabili.
- La sentenza assicura uniformità e chiarezza nella tassazione delle aree F/1.

