



Mercoledì 15/10/2025

## **IMU, la Cassazione chiarisce: le aree urbane F/1 senza rendita vanno tassate come aree edificabili**

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 26673 del 6 ottobre 2025, ha fornito un importante chiarimento in materia di IMU, intervenendo sul trattamento fiscale delle cosiddette «aree urbane», ossia quelle classificate catastalmente in categoria F/1 e prive di rendita catastale.

Tali aree, chiarisce la Suprema Corte, devono essere considerate aree edificabili ai fini IMU, se la destinazione urbanistica lo consente. Non possono essere, infatti, assimilate né ai fabbricati né ai terreni agricoli.

Nel principio di diritto la Cassazione afferma che:

«Ai fini dell'IMU, le c.d. aree urbane, il cui classamento catastale in categoria F/1 esclude l'attribuzione di una rendita, a norma dell'art. 3, comma 2, lett. d), del d.m. 2 gennaio 1998, n. 28, non possono essere equiparate ai fabbricati, a causa della carenza di un'edificazione in senso tecnico con la realizzazione di costruzioni coperte su uno o più livelli, né ai terreni agricoli, a causa dell'alterazione subita dallo stato naturale del suolo per effetto delle opere ascrivibili all'intervento antropico, ma devono essere considerate alla stregua di aree fabbricabili nell'accezione sancita dall'art. 5, comma 5, del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504 (quale richiamato dall'art. 13, comma 3, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214), con la conseguenza che l'imposta deve essere liquidata sulla base del valore venale in comune commercio, tenendo conto dell'edificabilità desumibile dalle previsioni della pianificazione urbanistica.»

<https://www.cortedicassazione.it>