

## IMU E TRIBUTI LOCALI

---

### ***Coltivatori diretti e IAP pagano la TASI sulle aree in affitto***

di Fabio Garrini

La **finzione di non edificabilità delle aree** prevista a favore dei **coltivatori diretti e degli Imprenditori Agricoli Professionali**, che fiscalmente qualifica agricoli terreni che urbanisticamente sarebbero suscettibili di utilizzazione edificatoria, **opera** oltre che ai fini IMU, **anche con riferimento alla TASI**; tale previsione si scontra però con la particolare situazione in cui detti immobili sono posseduti da soggetti privi di requisiti e **dati in affitto**, nel qual caso l'agevolazione non risulta efficace, **imponendo a carico di CD e IAP l'obbligo di versare la quota di TASI posta a carico del detentore**. Questo è quanto si può cogliere leggendo le risposte FAQ fornite dal Ministero durante il mese di giugno e che occorre rispolverare per il versamento dell'acconto in scadenza il 16 ottobre.

Secondo il c. 669, dell'art. 1 della L. 147/2013 il presupposto impositivo della TASI è il possesso o la detenzione a qualsiasi titolo di fabbricati, ivi compresa l'abitazione principale e le aree edificabili, come definiti ai fini IMU, ad **eccezione in ogni caso dei terreni agricoli**.

A fini IMU, per i CD e gli IAP iscritti alla previdenza agricola, trova applicazione la **c.d. "fictio iuris"** (ex art. 2, c. 1 del D.Lgs n. 504/92), per effetto della quale non si considerano fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai predetti soggetti e sui quali persiste l'esercizio delle attività agricole: tali terreni, ai fini IMU, vanno considerati agricoli.

Questa previsione, a parere del Ministero, **deve trovare applicazione anche in relazione all'imposta sui servizi**: poiché i terreni in questione vengono definiti agricoli, sono **esonerati dalla TASI**.

Più delicato è il caso trattato nella successiva risposta: terreni teoricamente edificabili (lo strumento urbanistico li definisce tali) che risultano **coltivati da CD o IAP, ma la proprietà è di un altro soggetto, privo dei requisiti, che li concede in affitto** (ovvero in comodato) ai menzionati soggetti esercenti attività agricola.

In questo caso l'area ai fini IMU **si considera edificabile** (non opera la finzione di non edificabilità mancando la coincidenza tra

possessore ed utilizzatore), e come tale deve essere tassata.

L'area in questione viene quindi parimenti  
**definita edificabile anche ai fini TASI**, e di conseguenza diviene  
**imponibile**.

Occorre quindi calcolare  
**l'imposta totale** secondo le regole del possessore, poi ripartirla attribuendo al detentore la quota di competenza: trattandosi di terreno edificabile, il prelievo viene commisurato sul valore venale di esso e, successivamente, la ripartizione tra possessore e detentore avverrà sulla base della percentuale stabilita nel regolamento comunale. Al CD / IAP che coltiva il terreno sarà quindi posta a carico una quota d'imposta relativa a tale area.

Infine va ricordato un ultimo caso, non commentato nelle risposte richiamate, ma sul quale non dovrebbero esservi troppi dubbi: persone fisiche, coltivatori diretti e IAP, iscritti nella previdenza agricola, che abbiano costituito una  
**società di persone alla quale hanno concesso in affitto o in comodato il terreno** di cui mantengono il possesso, ma che, in qualità di soci, continuano a coltivare direttamente. In questa situazione la  
[circolare 3/DF/12](#) ha affermato che la  
**finzione di non edificabilità continua ad esistere** in capo ai soci possessori, che quindi considerano non edificabile ai fini IMU il terreno.

Estendendo il ragionamento dal punto di vista della TASI, trattandosi di terreno definito agricolo ai fini fiscali, esso risulta  
**escluso dal prelievo TASI**.