

IMU E TRIBUTI LOCALI

Per l'IMU sui terreni, il rompicapo della detrazione di € 200

di **Fabio Garrini**

In vista dell'approssimarsi della scadenza in proroga dell'acconto **IMU** – si veda il decreto enti locali, art. 8 c. 13-bis del DL 78/15 – prevista al **30 ottobre** solo per quanto riguarda i **terreni**, occorre verificare le regole di calcolo per tali immobili, soprattutto per quanto riguarda la gestione della **detrazione di € 200**, aspetto tutt'altro che semplice da gestire.

Si deve infatti ricordare che il DL 4/15 ha completamente revisionato la disciplina di esonero IMU prevista per i **terreni ubicati nei comuni montani**; rinvia a precedente contributo pubblicato sulle pagine del presente quotidiano telematico (<http://www.ecnews.it/fisco-lavoro/imu-esenzione-comuni-montani>) in questa sede si ricorda che **l'esenzione** viene riconosciuta:

- ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni classificati **totalmente montani** di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT);
- ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni delle **isole minori** di cui all'allegato A della legge 28 dicembre 2001, n. 448;
- ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei comuni classificati **parzialmente montani** di cui allo stesso elenco ISTAT.

Per i terreni di collina svantaggiata (indicati all'allegato 0A) l'imposta è dovuta ordinariamente, salvo il diritto a beneficiare di una detrazione. Occorre però ricordare che:

- nell'ipotesi di cui nell'allegato 0A, in corrispondenza dell'indicazione del Comune, sia riportata **l'annotazione “parzialmente delimitato” (PD)**, la “*detrazione spetta unicamente per le zone del territorio comunale individuate ai sensi della C.M. 14.6.93 n. 9*” a favore di coltivatori diretti e IAP (a tal fine occorre rivolgersi al Comune per verificare tali aree);
- nel caso in cui, nell'allegato 0A del D.L. n. 4/2015 convertito, al Comune sia attribuita la **sigla “T”**, la detrazione di 200 euro compete per **tutti i terreni agricoli che sono posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP)** di cui all'art. 1 del D.Lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola.

La detrazione

Già la lettura della norma lascia intendere come la gestione di tale detrazione possa spesso risultare poco agevole, impressione confermata dalle **FAQ pubblicate lo scorso 28 maggio 2015**.

Il primo chiarimento di un certo interesse fornito riguarda i terreni **affittati o dati in comodato da CD e IAP a altro CD e IAP** che li coltiva: oltre all'esenzione quando il terreno sia montano (ma sul punto già la norma è del tutto chiara), viene riconosciuta anche la detrazione se il terreno è in Comune di collina svantaggiata. Da rammentare che i requisiti soggettivi devono essere verificati sia in capo al concedente che all'utilizzatore.

- *Composizione proprietaria "mista"*

L'importanza dei requisiti soggettivi è confermata anche da un'altra risposta, secondo la quale la detrazione deve essere **ripartita unicamente tra i soggetti che siano qualificabili CD o IAP**.

Più facile a dirsi che a farsi: se infatti tutti i terreni considerati sono, ad esempio, in comproprietà tra madre e figlio e ipotizzando che solo il figlio abbia i requisiti, **a quest'ultimo spetterà l'intera detrazione di € 200**; al riguardo non vi sono dubbi.

Ma, al contrario, come occorrerebbe comportarsi nel caso ci trovassimo a gestire composizioni più variegate? Si consideri il seguente caso: alcuni terreni sono in comproprietà tra i soggetti dell'esempio precedente e altri terreni sono in **comproprietà** tra due fratelli, entrambi in possesso dei requisiti. Posto che, ci viene detto, comunque la detrazione è unica, come avverrà la ripartizione? Pare lecito affermare che essa dovrà essere imputata **in proporzione ai vari terreni** dove almeno uno dei soggetti è coltivare diretto, in seconda battuta **ripartita tra i contitolari** che su tale terreno possiedono i requisiti.

- *Imputazione ai terreni*

Inoltre si consideri il caso (tutt'altro che raro) di terreni ubicati in **diversi Comuni**: nelle FAQ richiamate si legge come comunque **la detrazione di € 200 è unica e va ripartita** per i terreni ubicati nei diversi Comuni di collina svantaggiata, ripartizione che nel caso di Comune "parzialmente delimitato" deve tener conto **solo dei terreni ubicati nella zona svantaggiata**.

Esempio:

Comune A parzialmente delimitato = 9.000 metri quadri di terreni coltivati (di cui solo 1.000 nella zona svantaggiata)

Comune B parzialmente delimitato = 1.000 metri quadri di terreni coltivati

La detrazione viene ripartita in parti uguali tra i due Comuni.

Diversamente occorrerà comportarsi (anche in questo caso vi è la conferma delle FAQ richiamate) per le previste dall'art. 13 c. 8-bis del DL 201/11: queste riguardano infatti tutti i terreni coltivati dal CD/IAP e quindi la ripartizione va condotta tenendo in considerazione, appunto, .

Nel caso precedentemente proposto le franchigie saranno imputate al 90% al Comune A e al 10% al Comune B.

Senza poi dimenticare che tutti questi calcoli, già di per sé cervellotici, sono subordinati alla verifica dei requisiti **nel corso del periodo d'imposta** e, quindi, potrebbe esserci la necessità di introdurre ulteriori riproporzionamenti nel caso di **modifica** delle quote di titolarità dei terreni ovvero di perdita / acquisto dei requisiti, ovvero ancora nel caso in cui dovesse iniziare / cessare l'effettiva coltivazione del terreno.

Ma vien da chiedersi: chi ha scritto la norma si è reso conto dell'intricata gestione che serve per gestire una **detrazione di 200 miseri euro?!**?

Per carità, non si butta nulla, soprattutto di questi tempi ... ma la sensazione è che **il lavoro per calcolare il beneficio sia spesso molto superiore rispetto al risparmio d'imposta ottenuto.**