

IMU E TRIBUTI LOCALI

Orticelli e incolti (in pianura) sempre tassati ai fini IMU

di **Fabio Garrini**

Gli **orticelli ed i terreni incolti** sono da considerare **al pari degli altri terreni**: pertanto, quando ricorre una delle ipotesi di esenzione, riformate da ultimo dalla Legge di Stabilità per il 2016 (L. 208/2015), anche questi si considerano esenti. La conseguenza implicita è che nelle altre situazioni **l'IMU** (la TASI mai deve essere corrisposta sui terreni) **debba essere pagata**. Questo è quanto si desume dalla risposta ad un *question time* reso alla commissione finanze dalla Camera dei Deputati il 4 maggio scorso.

Si tratta di una fattispecie che, nella maggior parte dei casi, in termini individuali ha impatto forse modesto; ma occorre notare che essa finisce per interessare una moltitudine di contribuenti.

Orticelli e incolti

La definizione di terreno agricolo ai fini IMU viene data dall'articolo 13 del D.L. 201/2011 con rinvio all'articolo 2 del D.Lgs. 504/1992 (provvedimento istitutivo della soppressa ICI), dove, alla lettera c), **il terreno agricolo viene incluso** tra le fattispecie imponibili, affermando che per tale **"si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile"**.

Sul tema constava l'interpretazione della C.M. 9/1993 (il documento di prassi che definisce i Comuni montani, recentemente riesumata dalla Stessa Legge di Stabilità 2016), nella quale si affermava che **l'esenzione per i terreni ubicati nei comuni montani non interessa i terreni pertinenziali, i terreni incolti e gli orticelli, proprio perché essi non sono soggetti ad utilizzo agricolo professionale** (appunto ai sensi dell'articolo 2135 cod. civ.). In altre parole, essi sono già esonerati alla radice dal tributo comunale (ICI, allora).

In tale documento si legge, con particolare riferimento a tale ultima fattispecie, quanto segue: *"Non sono, parimenti, interessati all'elenco i terreni, sempre diversi dalle aree fabbricabili, sui quali le attività agricole sono esercitate in forma non imprenditoriale: appartengono a questo secondo gruppo i piccoli appezzamenti di terreno (cosiddetti "orticelli") coltivati occasionalmente senza strutture organizzative.*

I descritti terreni, del primo e secondo gruppo, non avendo il carattere di area fabbricabile né quello di terreno agricolo secondo la definizione datane dalla lettera c) dell'articolo 2 del decreto

*legislativo n. 504/1992, **restano oggettivamente al di fuori del campo di applicazione dell'ICI per cui non si pone il problema della esenzione***".

In forza di tale posizione si concludeva (almeno ai fini ICI) per il loro **completo esonero**.

La recente posizione

Su tale questione è intervenuto il Governo nel *question time* richiamato: dopo aver ricordato le fattispecie di esonero alla tassazione dei terreni introdotte dalla Legge di Stabilità 2016, evidenzia come **anche agli orticelli e ai terreni incolti risultano applicabili le medesime regole previste per gli altri terreni**.

In particolare, si legge nel documento, la giustificazione per tale risposta deve essere tratta dalla posizione contenuta nella **sentenza 7369 della Cassazione, datata 11 maggio 2012**. Secondo la Suprema Corte, la definizione di terreno agricolo recata dall'articolo 2 D.Lgs. 504/1992 va intesa nel senso che il presupposto dell'ICI resta integrato con il possesso di **terreni suscettibili di essere utilizzati per le attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile** (coltivazione del fondo, allevamento di animali, selvicoltura). In buona sostanza, è sbagliata la distinzione tra terreno agricolo "coltivato" o "adibito" (assoggettato alla tassazione) e quello "non coltivato" o "non adibito" (escluso dalla tassazione), non essendo sorretta dalla previsione di legge.

Nella risposta richiamata si legge come la medesima considerazione debba ritenersi **applicabile anche all'IMU**, in forza del fatto che le due imposte hanno il medesimo presupposto impositivo.

In realtà, vi è più di un motivo per considerare, in via generale, tassati detti terreni ai fini IMU, rispetto al precedente tributo comunale. In particolare, il Dipartimento Fiscale del Ministero, nella **circolare 3/D del 18 maggio 2012**, aveva osservato come l'articolo 13, comma 2, del D.L. 201/2011 prevede che il presupposto impositivo dell'IMU è costituito dal **possesso di qualunque immobile**. In questa nuova accezione devono, quindi, essere **ricondotti anche, ad esempio, i terreni incolti**. Il richiamo effettuato dal citato articolo 13, comma 2, all'articolo 2 del D.Lgs. n. 504/1992, è inteso, infatti, al solo scopo di mantenere anche ai fini IMU le definizioni che risultavano già utilizzate ai fini ICI.

La conclusione del ragionamento è quindi la seguente: **anche i terreni non impiegati in attività agricole, rientrano nella fattispecie dei terreni agricoli tassata ai fini IMU**; questo, ovviamente, a patto che non ricorra una specifica fattispecie di esenzione (comuni montani, terreni posseduti e condotti da CD o IAP, terreni ubicati nelle isole minori e terreni a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile).