

IMU E TRIBUTI LOCALI

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

di Fabio Garrini

Gli **orticelli ed i terreni inculti** 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 inculti

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 inculti 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 inculti 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 inculti**. 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).