

IMU E TRIBUTI LOCALI

IMU dovuta per i contitolari di coltivatori diretti e IAP

di **Fabio Garrini**

L'esenzione dalla tassazione IMU per i terreni agricoli, introdotta dalla Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015) **a favore dei coltivatori diretti (CD) e degli imprenditori professionali (IAP), non dovrebbe estendersi a favore degli altri contitolari del terreno** che non svolgono attività agricola su di esso: questo è quanto occorre concludere esaminando il tenore della previsione normativa, in quanto il suo carattere soggettivo parrebbe limitare l'esenzione al possessore che materialmente svolge attività agricola sul terreno.

L'esenzione per CD e IAP

La Legge di Stabilità 2016 ha ridefinito profondamente la disciplina relativa alla **tassazione dei terreni** ai fini **IMU** (tali terreni, si ricorda, sono invece in ogni caso esclusi da tassazione ai fini TASI). Dal 2016 sono esenti dal tributo comunale maggiore:

- i terreni agricoli ricadenti in **aree montane o di collina**, così come individuati dalla circolare n. 9 del 14 giugno 1993 (ove accanto all'indicazione del Comune non sia riportata alcuna annotazione, l'esenzione opera sull'intero territorio comunale; al contrario, ove sia riportata l'annotazione "parzialmente delimitato", con la sigla "PD", l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale);
- i terreni ubicati nei Comuni delle **isole minori** (di cui all'allegato A della legge 28 dicembre 2001, n. 448) indipendentemente, dunque, dal possesso e dalla conduzione da parte di specifici soggetti;
- i terreni a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a **proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile**, indipendentemente da ubicazione e possesso;
- i terreni posseduti e **condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP)** di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione.

I contitolari

Con riferimento a tale ultima fattispecie occorre proporre una riflessione circa il **trattamento da riservare ai contitolari di detti terreni**: se due fratelli, Luca e Andrea, sono proprietari al 50% ciascuno di terreni, coltivati solo da Andrea (che quindi per la propria quota beneficia

dell'esenzione), Luca è tenuto al versamento dell'imposta di propria competenza? Ora, a parte ricordare il principio di **divieto di interpretazione estensiva delle fattispecie di esenzione**, che già di per sé basterebbe a **negare** l'applicazione dell'esenzione al contitolare, è possibile corroborare tale conclusione, proponendo un ulteriore ragionamento. Sul punto occorre, infatti, ricordare che:

- in relazione alla **finzione di non edificabilità delle aree** (che consente di considerare agricolo un terreno che lo strumento urbanistico qualifica edificabile), la **circolare n. 3/DF/2012**, richiamando la posizione (criticabile, a parere di chi scrive) della Cassazione espressa nella sentenza n. 15566/10, afferma che il beneficio **si estende anche ai contitolari** del soggetto in possesso dei requisiti;
- al contrario, le agevolazioni (moltiplicatore ridotto, oltre a franchigie e riduzioni a scaglioni) nel calcolo della base imponibile dei **terreni agricoli**, che sino allo scorso anno erano previste a favore dei CD e IAP che possiedono e coltivano il terreno, sempre secondo la richiamata circolare 3/DF/2012, dovevano applicarsi per intero sull'imponibile calcolato in riferimento alla corrispondente porzione di proprietà del soggetto passivo che coltiva direttamente il fondo. Quindi, **l'altro titolare deve corrispondere l'imposta in misura ordinaria**. In tal senso, la circolare precisa che *"a coloro che non conducono il fondo, invece, non spetta il beneficio fiscale in questione e, pertanto, l'IMU dovuta da questi ultimi deve essere calcolata seguendo le normali modalità di determinazione del tributo."*

L'unica giustificazione per tale differenza consiste nella qualifica dell'agevolazione: la **prima è oggettiva**, in quanto ridefinisce la natura dell'immobile oggetto di tassazione, quindi si estende a tutti i contitolari; mentre **la seconda ha natura soggettiva**, quindi risulta applicabile ai soli possessori provvisti dei requisiti richiesti dalla norma.

In definitiva, poiché l'agevolazione soggettiva a favore di coloro che coltivano i terreni si è trasformata in esenzione totale dal prelievo in relazione a detti immobili, la logica conseguenza è che, al pari di quanto affermato per gli analoghi precedenti, anche in questo caso **l'esenzione debba applicarsi solo al soggetto provvisto dei requisiti**.

Pertanto, i **contitolari** sono chiamati al versamento dell'imposta con le **regole ordinarie** per la quota di propria competenza.