

## IMU E TRIBUTI LOCALI

### **Finzione non edificabilità aree: esenzione IMU al nodo pensionamento**

di Fabio Garrini

La **Cassazione**, con una recente [sentenza \(n. 13745 del 31 maggio 2017\)](#), è intervenuta sul tema della **finzione di non edificabilità delle aree**, affermando che il **pensionamento** dell'imprenditore agricolo comporta automaticamente la perdita dell'esonero dai tributi comunali. Va segnalato come tale **pronuncia riguardi l'ICI**, ma non pare applicabile **all'IMU**, perlomeno in maniera piana, vista la mutata definizione dell'agevolazione in commento.

#### **L'esenzione ai tempi dell'ICI**

Nella definizione di area fabbricabile contenuta nella [lett. b\) dell'articolo 2 del D.Lgs. 504/1992](#), era previsto che *“Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali”*.

L'articolo 9 citato fissa l'esenzione a favore dei coltivatori diretti e degli IAP. L'[articolo 58, comma 2, del D.Lgs. 446/1997](#) ha previsto che le agevolazioni ICI si dovevano applicare alle *“persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9 gennaio 1963, n. 9, e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia [ex SCAU, n.d.a.]; la cancellazione dai predetti elenchi ha effetto a decorrere dal primo gennaio dell'anno successivo.”*

Si tratta della cosiddetta **“finzione di non edificabilità delle aree”**: l'area è urbanisticamente edificabile, ma ai fini del prelievo comunale **si considera terreno agricolo**, quindi tassabile sulla base del reddito dominicale a questo attribuito (rammentando che i terreni posseduti da tali soggetti, se direttamente condotti, **dal 2016 sono del tutto esenti**). Al fine di garantire il rispetto della *ratio* della norma, per accedere a tale rilevante beneficio è necessario che in capo al soggetto passivo siano contemporaneamente soddisfatti i seguenti due requisiti:

- **possesso**: è necessario che il possessore a norma dell'[articolo 3 del D.Lgs. 504/1992](#), quindi il soggetto passivo e perciò colui che è tenuto al versamento dell'imposta, risulti essere lo stesso coltivatore diretto;
- **utilizzazione agricola**: il fondo deve essere coltivato, ossia su di questo devono essere esercitate attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, funghicoltura e allevamento, da parte del possessore.

Sul tema la Cassazione già si era espressa con le [sentenze n. 12565/2010](#) e [n. 9601/2012](#), affermando quanto segue: *“in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), il trattamento agevolato previsto dal D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 9, per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli a titolo principale, spetta solo a quanti traggono dal lavoro agricolo la loro esclusiva fonte di reddito e non va, quindi, riconosciuto, a chi sia titolare di pensione, avendo ottenuto la cancellazione dall'elenco dei coltivatori diretti”*.

Quindi, la cessazione dell'attività per intervenuto pensionamento comportava la tassazione dell'area quale edificabile.

Di recente la Cassazione è tornata sul punto ([sentenza n. 13745 del 31 maggio 2017](#)), stabilendo **l'imponibilità del terreno anche nel caso in cui il pensionato decida di continuare a svolgere l'attività successivamente al pensionamento**: *“Il maturare del trattamento pensionistico esclude che il soggetto che ha fruito dell'agevolazione fino a quel momento possa essere ancora considerato coltivatore diretto, ostando lo status di pensionato al riconoscimento dell'agevolazione, indipendentemente dalla circostanza che la pensione si riferisca o meno all'attività lavorativa in agricoltura ed essendo irrilevante che il soggetto sia ancora iscritto negli elenchi e continui a versare i contributi volontari in costanza di trattamento pensionistico.”*

### **Il rapporto con l'IMU**

Il passaggio successivo che occorre compiere è invece quello di **interrogarsi** se tale posizione espressa per il precedente tributo comunale **possa oggi esplicare pieni effetti anche ai fini IMU (e quindi TASI)**.

La questione è tutt'altro che scontata visto che i parametri per applicare l'agevolazione sono mutati. In particolare, come affermato dalla [circolare 3/DF/2012](#), l'agevolazione si applica a CD e IAP iscritti nell'apposita previdenza. L'[articolo 13, comma 2, del D.L. 201/2011](#) prevede infatti che *“L'imposta municipale propria ha per presupposto il possesso di immobili; restano ferme le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504. I soggetti richiamati dall'articolo 2, comma 1, lettera b), secondo periodo, del decreto legislativo n. 504 del 1992, sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola.”*

Va comunque osservato come una constatazione proposta nella [sentenza n. 13745/2017](#) pare **ancora attuale** anche nel contesto IMU: *“la ratio della disposizione agevolativa è quella di incentivare la coltivazione della terra e di alleggerire del carico tributario quei soggetti che ritraggono dal lavoro della terra la loro esclusiva fonte di reddito”*.

Quindi, indipendentemente dalla formulazione normativa, la ratio dell'agevolazione pare ancora la medesima. A parere di chi scrive, la diversa formulazione ha lo scopo di ricoprendere nell'agevolazione le società di cui al D.Lgs. 99/2004, soggetti che in precedenza, sulla base della lettera della norma, erano esclusi.

D'altro canto, lo stesso [articolo 1 del D.Lgs. 99/2004](#) individua quale IAP il soggetto che dedica alle attività agricole di cui all'[articolo 2135 del codice civile](#), direttamente o in qualità di socio di società, **almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo**. Occorre chiedersi se l'intervenuto pensionamento permette comunque di affermare che viene dedicata all'attività agricola la maggior parte del tempo.

Su questo punto **sarebbe utile un'interpretazione ufficiale**.



*La soluzione ai tuoi casi,  
sempre a portata di mano.*

Adempimenti, fonti e aggiornamento quotidiano a tre clic da te.



[richiedi la prova gratuita per 30 giorni >](#)