

IMU E TRIBUTI LOCALI

Fictio iuris sui fabbricabili estesa ai comproprietari non coltivatori

di Luigi Scappini

La Corte di Cassazione, con l'[ordinanza n. 22486 del 27 settembre 2017](#), è tornata a occuparsi di **Ici**, con specifico riferimento all'agevolazione, ora estendibile anche ai fini Imu, prevista per il mondo agricolo, in ragione della quale, per **fictio iuris**, i terreni **edificabili posseduti e condotti** da **coltivatori diretti** e/o **lap** non si considerano **tali**, bensì **agricoli** e conseguentemente non scontano imposizione.

La norma, che si rende applicabile esclusivamente ai "professionisti" del mondo agricolo, intendendo come tali, in prima battuta, coloro che ritraggono la maggior parte del proprio reddito dall'attività agricola, è stata oggetto di numerosi arresti giurisprudenziali negli ultimi tempi.

Come noto, ai sensi dell'[articolo 2, comma 1, lett. b\), D.Lgs. 504/1992](#), non si considerano **fabbricabili i terreni** - sebbene ai sensi di quanto previsto dall'[articolo 36, comma 2, D.L. 223/2006](#) siano a tutti gli effetti tali - **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.

Punto di partenza è, quindi, quello di delimitare l'**ambito soggettivo** di applicazione della *fictio iuris* prevista dal Legislatore che, per effetto del richiamo ai soggetti di cui all'[articolo 9, comma 1, D.Lgs. 504/1992](#), riguarda i **coltivatori diretti** e gli attuali **lap** (imprenditori agricoli principali) che, a decorrere dal 2004 sono andati **in sostituzione** dei precedenti **latp** (imprenditori agricoli a titolo principale).

Proprio in riferimento al requisito soggettivo, la Corte di Cassazione, con una serie di recenti arresti ([sentenze n. 13745/2017](#), [n. 14132/2017](#), [n. 14134/2017](#) e [n. 14135/2017](#)) ha avuto modo di precisare come il trattamento agevolato previsto per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti e latp (ora da intendersi lap) compete **esclusivamente** "*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 anche nel caso in cui il contribuente continui a lavorare il fondo*" (in senso conforme anche le [sentenze n. 12565/2010](#) e [n. 9601/2012](#)).

La **ratio** della norma, a parere dei supremi Giudici, impone una tale interpretazione in quanto tesa "*a incentivare la coltivazione della terra*" e a rendere meno onerosa l'imposizione tributaria per tutti quei soggetti che "*ritraggono dal lavoro della terra la loro esclusiva fonte di credito*",

ragion per cui non compete ai **pensionati**.

Passando ad analizzare il requisito **oggettivo** richiesto, la norma è esplicita nell'individuare nel **possesso** e nella **conduzione** diretta del terreno e, quindi, lo stesso deve essere utilizzato per un'attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali o funghicoltura.

Solamente in caso di **verifica** di **entrambi** i requisiti può rendersi **applicabile** la *fictio iuris* che, come anticipato, va a premiare coloro che ritraggono il loro reddito dall'attività agricola.

Il venir meno di tali requisiti **inibisce** l'applicazione dell'agevolazione, ragion per cui, ad esempio, la stessa non si renderà mai applicabile nell'ipotesi in cui il proprietario del fondo lo abbia concesso in locazione o comodato a un coltivatore diretto o a uno lap o, comunque, in forza di un titolo concesso, non possa sfruttarlo direttamente.

Tuttavia, tale principio dell'obbligo di **conduzione diretta**, trova una **deroga parziale** nell'ipotesi di terreno posseduto in **comproprietà**, infatti, come affermato con la recente [ordinanza n. 22486/2017](#) richiamata in premessa, *"In tema di lci, il D.Lgs. 504/1992, articolo 2, comma 1, lettera b) nel considerare agricolo un terreno, pur suscettibile di utilizzazione edificatoria, a condizione che sia **posseduto e condotto** da soggetti indicati nell'articolo 9, comma 1 (coltivatori diretti od imprenditori agricoli) e che persista l'utilizzazione agro - silvo - pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali, si riferisce a una situazione incompatibile con la possibilità di sfruttamento edilizio dell'area, avente carattere oggettivo, e pertanto, nel caso di comunione di un fondo edificabile in cui persiste la predetta utilizzazione da parte di **uno solo** dei **comproprietari**, trova **applicazione** non solo al comproprietario coltivatore diretto, ma **anche agli altri comunisti** che non esercitano sul fondo l'attività agricola"* (in senso conforme ex multis [sentenze n. 15566/2010](#) e [n. 13261/2017](#)).

In senso conforme si ricorda anche la [circolare MEF 3/DF/2012](#) con cui è stato affermato come la *fictio iuris* si estende, in caso **comproprietà** di un fondo, a **tutti gli intestatari**, a prescindere dalla circostanza che lo stesso sia condotto da uno solo avente i requisiti richiesti.

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ AGRICOLA E I CONTRATTI AGRARI

Scopri le sedi in programmazione >