

IMU E TRIBUTI LOCALI

Imu dovuta per i contitolari di coltivatori diretti e lap

di **Fabio Garrini**

Il trattamento agevolato Imu nella tassazione dei **terreni agricoli** previsto a favore dei coltivatori diretti (Cd) e degli imprenditori professionali (lap), **non si estende a favore degli altri contitolari del terreno** che non svolgono attività agricola su di esso.

Diversa è invece la fattispecie dei **terreni edificabili**: per quest'altra fattispecie, le agevolazioni sono di tipo oggettivo, quindi si estendono a tutti i contitolari, indipendentemente dal fatto che questi intervengano o meno nella coltivazione del terreno.

I terreni e aree fabbricabili

Dal 2016 sono **esenti** dall'Imu (ai fini Tasi l'esenzione è generalizzata) i **terreni** posseduti e **condotti dai coltivatori diretti (Cd) dagli imprenditori agricoli professionali (lap)** di cui all'[articolo 1 D.Lgs. 99/2004](#), iscritti nella **previdenza agricola**, indipendentemente dalla loro ubicazione.

Per quanto riguarda le **aree fabbricabili**, ai fini Imu e Tasi (per questa fattispecie è prevista la tassazione ai fini di entrambi i tributi) l'[articolo 13, comma 2, D.L. 201/2011](#) richiama l'agevolazione di cui all'[articolo 2 D. Lgs. 504/1992](#) e, al contempo, specifica i soggetti beneficiari della stessa.

In base a tali disposizioni **non sono considerati fabbricabili** i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli lap, iscritti nella previdenza agricola, sui quali persiste l'**utilizzo agro-silvo-pastorale** mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

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 3/DF/2012](#), richiamando la posizione (criticabile, a parere di chi scrive) della Cassazione espressa nella [sentenza n. 15566/2010](#), afferma che il beneficio **si estende anche ai contitolari** del soggetto in possesso dei requisiti;
- al contrario, le agevolazioni nel calcolo della base imponibile dei **terreni agricoli** previste a favore dei Cd e lap che possiedono e coltivano il terreno, sempre secondo la richiamata [circolare 3/DF/2012](#) (allora si trattava di applicare un moltiplicatore ridotto, oggi opera invece l'esenzione), devono applicarsi alla corrispondente **porzione di**

proprietà del soggetto passivo che coltiva direttamente il fondo. Quindi l'altro titolare deve corrispondere l'imposta in misura ordinaria: "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 dell'immobile, 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 dei soggetti 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 quando affermato per gli analoghi precedenti, anche in questo caso **l'esenzione debba applicarsi solo al soggetto provvisto dei requisiti**.

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

Per le aree, come detto, le conclusioni devono essere diametralmente opposte.

Tale interpretazione risulta **recentemente confermata dalla Cassazione con la [sentenza 23591 del 23.09.2019](#)**; secondo i giudici della Suprema Corte il motivo del diverso trattamento è proprio la diversa natura dell'agevolazione, **oggettiva** per quanto riguarda la **finzione di non edificabilità dei suoli edificabili**, **soggettiva** per quanto riguarda **l'esenzione applicabile ai terreni agricoli**.

Seminario di specializzazione

L'IMPRESA AGRICOLA: PROFILI CIVILISTICI E FISCALI

Scopri le sedi in programmazione >