

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 **arie 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'**utilizzazione 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 quanto 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 >