

IMU E TRIBUTI LOCALI

Comproprietari non lap dei terreni edificabili: Imu dovuta

di Fabio Garrini

La **nuova Imu** differisce dalla versione precedente per alcuni aspetti che, a prima vista, possono sembrare **marginali** ma che, nei fatti, si possono dimostrare di **cruciale importanza per taluni soggetti**.

Uno di questi è l'applicazione della **finzione di non edificabilità** – ossia l'esonero dal prelievo Imu per le aree fabbricabili – stabilita a favore tanto dei **coltivatori diretti** (Cd), quanto degli **imprenditori agricoli professionali** (lap); l'esonero continua ad interessare tali soggetti ma, dal 2020, i **comproprietari** privi dei requisiti dovranno **scontare ordinariamente il prelievo** sulla base del valore venale in comune commercio dei suoli edificabili.

La finzione di non edificabilità

Ai fini Imu e Tasi, l'[articolo 13, comma 2, D.L. 201/2011](#) richiamava l'agevolazione di cui all'[articolo 2 D.Lgs. 504/1992](#), specificando i **soggetti beneficiari** della stessa.

In base a tale disposizione **non erano considerati fabbricabili** i terreni, posseduti e condotti dai **coltivatori diretti e dagli lap** iscritti nella previdenza agricola, sui quali **persiste l'utilizzazione agricola**.

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 (per coltivatori diretti e lap diviene quindi **esente**, posto che i terreni agricoli da questi posseduti e condotti dal 2016 sono esenti).

Tale previsione è stata **riproposta anche nella nuova disciplina**, nella **lettera d)** dell'[articolo 1, comma 741, L. 160/19](#): “*sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all' articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali*”.

Il tema dei contitolari

L'aspetto innovativo riguarda i **contitolari di tali terreni**.

Nella **disciplina previgente**, in relazione alla **finzione di non edificabilità** delle aree, la [circolare 3/DF/2012](#), richiamando la posizione della **Cassazione** espressa nella [sentenza 15566/2010](#), affermava che il beneficio dovesse trovare applicazione **anche per i contitolari** del soggetto in possesso dei requisiti.

Questo il passaggio più significativo di tale **sentenza**: “*ricorrendo tali presupposti, il terreno soggiace all'imposta in relazione al suo valore catastale, dovendosi prescindere dalla sua obiettiva potenzialità edilizia. La considerazione, in questi casi, dell'area come terreno agricolo ha quindi carattere oggettivo e, come tale, si estende a ciascuno dei contitolari dei diritti dominicali.* Ciò in quanto *la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comunisti*”.

Francamente tale posizione sembrava davvero **criticabile**, in quanto non si comprende come un vantaggio legato ad una **qualifica personale** di un soggetto potesse trasferirsi ad un altro soggetto che ne era privo, a maggior ragione per il fatto che **la medesima estensione non trovava applicazione** con riferimento all'analogia agevolazione che riguarda i **terreni agricoli privi di vocazione edificatoria**. Sul punto si vedano anche le sentenze della [Cassazione n. 16796 del 7 luglio 2017](#) e [n. 23591 del 23 settembre 2019](#).

L'applicazione della **finzione di non edificabilità** ai contitolari poteva portare ad evidenti **manovre elusive**: un soggetto privo dei requisiti, per ottenere l'esonero da Imu, poteva semplicemente **cedere una ridotta quota di titolarità del terreno edificabile** ad un soggetto in possesso dei requisiti, che poi lo avrebbe coltivato.

La **Legge di bilancio 2020** interviene sul punto risolvendo alla radice la questione, **limitando l'applicazione dell'agevolazione al solo titolare in possesso dei requisiti**.

Nell'[articolo 1, comma 743, L. 160/2019](#), nella definizione dei **soggetti passivi**, si legge il seguente periodo “*In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni.*”

Quindi, per esemplificare, si ipotizzi il caso dei fratelli Luca e Andrea Rossi, **comproprietari e titolari al 50% di un terreno edificabile** coltivato dal solo Andrea, in possesso della qualifica di Iap: dal 2020 solo quest'ultimo beneficerà dell'**esenzione** derivante dalla **finzione di non edificabilità**, mentre Luca sarà chiamato a **versare ordinariamente l'imposta** facendo riferimento al **valore venale in comune commercio** dell'area.

Seminario di specializzazione

LE LOCAZIONI BREVI: NORMATIVA E ASPETTI FISCALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)