

IMU E TRIBUTI LOCALI

Imu: fictio iuris sui terreni edificabili estesa a tutti i comproprietari

di Luigi Scappini



Il **Ministero dell'economia e delle finanze**, con la [risoluzione n. 2/DF](#) del **10 marzo 2020**, offre un'interpretazione di **favore** per quanto riguarda il **settore agricolo** e la "nuova" Imu.

Come noto, ai fini Ici, e poi Imu, l'**imprenditore agricolo** che riveste la qualifica alternativamente di **coltivatore diretto** o **lap**, ha sempre fruito di un **regime di favore**, **confermato** anche dalla recente **L. 160/2019** con cui è stato rimodulato il tributo locale, per quanto riguarda l'imponibilità dei terreni edificabili dagli stessi posseduti.

Ai sensi dell'[articolo 1, comma 741, lettera d\), L. 160/2019](#), infatti, "**Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali ..., iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole ..., 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**".

In **passato** era conclamato che, nel caso di **contitolarità** di un terreno edificabile e presenza di **comproprietari non** rivestenti le **qualifiche** di cui sopra, anche per **essi** si rendesse **applicabile** la **fictio iuris** con cui, di fatto, tali terreni si considerano "**temporaneamente non edificabili** ma agricoli.

La **Legge di bilancio per il 2020**, tuttavia, ha creato qualche perplessità in ragione del dettato di cui al successivo [comma 743](#) in cui testualmente viene affermato che "**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**", ragion per cui l'analisi letterale del disposto portava a concludere per il **venir meno dell'estensione della fictio iuris** ai soggetti **non rivestenti le qualifiche** richieste di

coltivatori diretti e lap iscritti alla previdenza agricola.

Ribaltando tale interpretazione, il Mef, con la [risoluzione n. 2/DF/2020](#), ritiene che tale **impostazione non** possa essere **condivisa, confermando** l'applicazione dell'**agevolazione a tutti i comproprietari** del fondo, a prescindere dalle loro qualifiche, fermo restando, ovviamente, la sussistenza di almeno un soggetto **“regolarmente” fruitore della fictio iuris** e l'**utilizzo agrosilvo- pastorale**.

Il **Mef** evidenzia che la previsione di cui alla **lettera d)** *“ha dato solo veste normativa a un principio di portata generale già presente nel regime dell'Imu, in virtù del quale gli elementi soggettivi ed oggettivi non potevano che essere riferiti ai titolari della singola quota di possesso”*, proseguendo *“E proprio in quest'ottica, si sono pronunciati i Giudici di Legittimità quando hanno attribuito “carattere oggettivo” alla qualificazione dell'immobile come terreno agricolo e non come area edificabile; ed è di questo elemento di carattere oggettivo di cui occorre tenere conto quando il comma 743 richiede l'applicazione degli elementi...oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso”*.

In tal modo il **Mef** può sostenere che, nella realtà, l'aver riconosciuto valenza normativa a tale principio **non** ha portato a un'**innovazione della norma**, di modo che si rende possibile **estendere le conclusioni** cui era approdata in passato la giurisprudenza di legittimità, nonché lo stesso Mef, con la [circolare n. 3/DF/2012](#).

A **supporto** di tale interpretazione estensiva della *fictio iuris* gli stessi arresti giurisprudenziali evidenziano come, diversamente concludendo, **si giungerebbe** ad avere un **terreno** che, nello **stesso tempo**, avrebbe sia veste **edificabile** sia **agricola**, in ragione dei requisiti soggettivi del titolare del rapporto di imposta.

A chiusura, la [risoluzione n. 2/DF/2020](#) **evidenza** che, quasi a sopprimere sul nascere eventuali e comunque probabili contestazioni da parte dell'Anci, **se si sposasse la tesi restrittiva** *“si arriverebbe comunque, in virtù dell'applicazione dei criteri di cui ai commi 741, lett. d) e 746, ad un'imposizione identica a quella conseguente l'applicazione della rendita catastale, se non addirittura a valori nettamente inferiori o prossimi allo zero, dal momento che, come chiarito dalla Corte di Cassazione, i comproprietari non qualificati “si trovano in una situazione d'impossibilità di sfruttamento edificatorio dell'area”*. Circostanza quest'ultima che appare viepiù avvalorata dalla stessa definizione generale di area fabbricabile di cui al comma 741, lett. d), laddove si riferisce *“alle possibilità effettive di edificazione”*.

Pur **accettando**, soprattutto in questo momento, con piacere **un'interpretazione a favore** del contribuente, non si può non evidenziare come questa **posizione non convince**, soprattutto per quanto attiene il **requisito soggettivo** richiesto dal [comma 743, lettera d\), L. 160/2019](#).

Inoltre, se tale **estensione** della *fictio iuris* si può **condividere** per quanto riguarda le molteplici **situazioni** del comparto agricolo in cui vi sono **soggetti** che si ritrovano **comproprietari** di **terreni ereditati**, altrettanto **non** può dirsi per tutte quelle **costruzioni giuridiche** tese a **eludere**

un prelievo giusto.

In realtà, l'occasione è stata persa con la **Legge di bilancio per il 2020**, con la quale si poteva intervenire in tal senso.