

IMU E TRIBUTI LOCALI

Esenzione Imu per i terreni edificabili posseduti e condotti da coltivatori diretti e lap, ma non solo

di Luigi Scappini

Master di specializzazione
**AZIENDA VITIVINICOLA:
GESTIONE, CONTROLLO E FISCALITÀ**
Scopri di più >

Il prossimo 16 giugno scade il termine per il versamento dell'acconto Imu relativo all'anno 2023; tuttavia, non tutti i contribuenti sono tenuti al versamento, in quanto vigono alcune **cause di esclusione dal tributo**.

Non fa eccezione il comparto agricolo per il quale, da sempre, il Legislatore riconosce un regime di favore nei confronti, in particolare, dei soggetti che rivestono la qualifica di coltivatori diretti e di lap (imprenditori agricoli professionali).

Se per questi ultimi (IAP), come noto, esiste una definizione precisa data dall'[articolo 1 D.Lgs. 99/2004](#), per i primi così non è, ma, **dal coacervo di norme speciali** che lo richiamano, si desume che **coltivatore diretto è colui che esercita un'attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 cod. civ.** direttamente e abitualmente, utilizzando il lavoro proprio o della sua famiglia, e la cui forza lavorativa non sia inferiore a un terzo di quella complessiva richiesta dalla normale conduzione del fondo.

In entrambi i casi, per poter azionare le norme esentative ai fini Imu, è necessaria la **regolare iscrizione alla gestione agricola Inps**; infatti, l'[articolo 1, comma 758, lettera a\), L. 160/2019](#), stabilisce l'esenzione da imposta per i terreni agricoli “*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 alla previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, indipendentemente dalla loro ubicazione*”.

Inoltre, per effetto del combinato disposto di cui alla norma soprarichiamata e della *fictio iuris* prevista dall'[articolo 1, comma 741, lettera d\), L. 160/2019](#), ai sensi della quale “*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 silvicolture, alla funghicoltura e all'allevamento di animali", l'esenzione si rende applicabile anche per i terreni edificabili.

Ai fini dell'esenzione da Imu dei terreni edificabili è, quindi, necessario il sussistere dei seguenti richiesti:

- possesso del terreno da parte di un coltivatore diretto o di uno Iap;
- conduzione del terreno da parte del soggetto che lo possiede.

Ne deriva che, come confermato dalla **Corte di Cassazione da ultimo con l'ordinanza n. 17775/2018**, “... perché un fondo possa beneficiare, ai fini della determinazione della base imponibile, dei criteri di calcolo previsti per i terreni edificabili destinati a fini agricoli, è necessaria – ai sensi del secondo periodo dell'articolo 2, lettera b), D.Lgs. 504/1992 – oltre alla sua **effettiva destinazione agricola**, anche la **conduzione diretta di esso da parte del contribuente**, sicché tale agevolazione non compete al proprietario, pur iscritto negli elenchi dei coltivatori diretti, che **non conduca direttamente i terreni per averli concessi in affitto al figlio** (cfr. ordinanze n. 12422/2017, n. 19130/2016 e n. 10144/2010)”.

Ma cosa si deve intendere per **conduzione diretta del fondo**?

Sempre la Corte di Cassazione, con la **sentenza n. 24959/2009** (in senso conforme anche la successiva sentenza n. 26455/2017), ha precisato che “mentre l'iscrizione di cui al D.Lgs. n. 446 del 1997, art. 58 è idonea a comprovare, al contempo, la sussistenza dei primi due requisiti, atteso che chi viene iscritto in quell'elenco svolge normalmente a titolo principale quell'attività (di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo) legata all'agricoltura, il terzo requisito, relativo alla conduzione diretta dei terreni, va provato in via autonoma, **potendo ben accadere che un soggetto iscritto nel detto elenco poi non conduca direttamente il fondo per il quale chiede l'agevolazione, la quale, pertanto, non compete** (Cass. nn. 214/05, 9510/08)”.

E in caso di **comproprietà del fondo**?

Se in vigenza della “vecchia” Ici **non sorgevano dubbi in merito all'estensione dell'esenzione anche per i comproprietari**, a prescindere dalla rispondenza o meno ai requisiti richiesti, qualche dubbio era sorto a seguito dell'introduzione dell'Imu, ragion per cui è dovuto intervenire il Mef che, con la [risoluzione 2/DF/2020](#), ha **confermato l'estensione dell'esenzione in ragione del fatto per cui la lettera d) dell'articolo 1, comma 741, L. 160/2019** “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 ... 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”.

Diretta conseguenza è ad esempio, **l'estensione dell'esenzione per una società che detiene, in comproprietà con un coltivatore diretto o uno lap regolarmente iscritto alla previdenza agricola, un terreno edificabile**, a condizione che venga condotto da tali soggetti e il tutto a prescindere dalla quota di possesso del fondo.