

IMU E TRIBUTI LOCALI

L'impatto ai fini IMU dell'estensione agricola, ai fini fiscali, delle vertical farm

di **Alberto Tealdi - Fondazione Centro Studi UNGDCEC, Luigi Scappini**

Seminario di specializzazione

Assegnazione, trasformazione ed estromissione agevolata

Scopri di più

A seguito dell'emanazione del D.Lgs. 192/2024 e conseguentemente dei **riflessi fiscali in ambito di vertical farm**, dopo l'introduzione della [lettera b-bis](#), [al comma 2, dell'articolo 32, Tuir](#), sorgono delle considerazioni in ambito di **trattamento ai fini Imu degli immobili destinati alle attività agricole**, di cui sopra.

Il nuovo [articolo 32, Tuir](#), la cui applicazione ha decorrenza dal **periodo d'imposta 2024**, va nell'ottica di allineare quella che è la **definizione di attività agricola** da codice civile (ex [articolo 2135](#)), a quella che è la **concezione di attività agricola** ai fini della determinazione delle imposte sul reddito, (ex [articolo 32, Tuir](#)).

Nella sostanza, il codice civile dalla Legge di orientamento (L. 228/2001) ha **slegato la nozione di attività agricola al concetto dell'utilizzo del terreno**, che **dà necessario diventa potenziale**, introducendo, invece, un nuovo concetto di **cura del ciclo biologico** (animale o vegetale) o di una **fase necessaria di esso**.

La normativa fiscale, invece, è **rimasta agganciata alla coltivazione del terreno**; condizione necessaria per poter beneficiare della **tassazione sulla base del reddito agrario**. Con l'attuazione della delega fiscale, di cui alla L. 111/2023, anche la **normativa sulle imposte dirette** ha iniziato ad **allinearsi alle disposizioni civilistiche** prevedendo, ad esempio, con la nuova lettera b-bis) sopra citata, che: *“le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di immobili oggetto di censimento al catasto dei fabbricati, rientranti nelle categorie catastali C/1, C/2, C/3, C/6, C/7, D/1, D/7, D/8, D/9 e D/10, entro il limite di superficie adibita alla produzione non eccedente il doppio della superficie agraria di riferimento definita con il decreto di cui al comma 3-bis”*; questo sta a significare che, anche “senza terreno”, l'Amministrazione finanziaria considera **la coltivazione all'interno dei fabbricati** (quindi priva di terreno) **attività agricola**.

Da questo epocale passaggio scaturiscono i ragionamenti in merito al trattamento, ai fini dell'Imu, di tali fabbricati che possono **non essere collocati in aree a destinazione agricola**. Per

i soggetti che operano nel mondo dell'agricoltura **gli immobili sono suddivisi in 3 grandi categorie: fabbricati abitativi, fabbricati strumentali all'attività agricola e terreni**. Gli immobili in commento **non possono che ricadere**, data la loro destinazione, tra **quelli strumentali all'attività agricola** che sono quelli necessari per lo **svolgimento di attività**, di cui all'[articolo 2135, cod. civ.](#)

L'[articolo 9, comma 3-bis, D.L. 557/1993](#), stabilisce le condizioni che **i fabbricati devono soddisfare per essere considerati rurali** e le destinazioni che conferiscono il **carattere di ruralità**; queste includono, tra le altre:

- la **protezione delle piante** e la **conservazione dei prodotti agricoli**;
- la **custodia di macchine agricole**, attrezzi e **scorte per la coltivazione e l'allevamento**;
- **l'allevamento e il ricovero degli animali**;
- l'attività di agriturismo;
- l'abitazione dei dipendenti agricoli **con almeno 101 giornate lavorative annue**;
- **gli uffici aziendali agricoli**;
- la trasformazione, conservazione e **commercializzazione dei prodotti agricoli**, anche da parte di cooperative agricole.

Inoltre, secondo l'[articolo 1, comma 3, D.M. 26 luglio 2012](#), per ottenere il riconoscimento della **ruralità di un fabbricato**, è necessario che l'immobile sia **destinato esclusivamente a una delle attività indicate nell'elenco, senza distinzione tra i soggetti che svolgono l'attività agricola**. In altre parole, **non è richiesto che l'utilizzatore dell'immobile sia un imprenditore agricolo "qualificato"** o iscritto alla gestione dei coltivatori diretti o degli IAP.

La **natura dell'attività**, e non quella dell'utilizzatore, è quindi il **principale criterio per determinare la ruralità** di questi edifici. Pertanto, se **un fabbricato che ospita animali non può essere automaticamente considerato destinato all'allevamento**, a meno che **non venga effettivamente svolta l'attività di allevamento agricolo e curato un ciclo biologico animale**, anche se l'utilizzatore non è un imprenditore agricolo "*qualificato*"; allo stesso tempo, **un fabbricato nel quale vi sia una coltivazione vegetale in vertical farm dovrà prevedere che ivi si svolga la cura di un ciclo biologico** o di una fase necessaria del ciclo biologico vegetale. A queste condizioni, la ruralità di tali fabbricati sarebbe stata **già da accertarsi a prescindere dall'introduzione della lettera b-bis)** al [comma 2 dell'articolo 32, Tuir](#), in quanto l'[articolo 9, D.L. 557/1993](#), fa riferimento ad **aspetti civilistici e non fiscali**. Pertanto, **tali fabbricati sono da trattare**, ai fini Imu, come **fabbricati rurali** (previa richiesta di ruralità). In ogni caso, per maggior chiarezza, sarebbe auspicabile una modifica all'[articolo 9, comma 3-bis, D.L. 557/1993](#), indicando tra le condizioni, che conferiscono la ruralità dei fabbricati, anche la **coltivazione delle piante**.