

IMU - Terreni agricoli

a cura di Elisabetta Smaniotto - Docente e Pubblicista in materia tributaria

Ai fini dell'IMU

- a far data dal 1° gennaio 2020 “per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato” ([art. 1](#), comma 741, lettera e), [L. n. 160/2019](#));
- fino al 31.12.2019, si consideravano terreni agricoli quelli utilizzati per l'esercizio delle seguenti attività dirette ([art. 2135 c.c.](#)):

coltivazione del fondo;

silvicoltura;

allevamento del bestiame;

esercizio di attività “connesse” alle precedenti, intendendo, in tale dizione:

le attività svolte dallo stesso imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla **coltivazione del fondo o del bosco**, o dall'**allevamento di animali**;

le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, comprese le attività di **valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale**, nonché le attività di **agriturismo**.

Terreni pertinenziali a fabbricati

Per quanto riguarda i terreni agricoli pertinenziali, ai fini dell'IMU occorre considerare che:

- per terreno agricolo si intende il terreno iscritto in catasto, a qualsiasi uso destinato, compreso quello non coltivato ([art. 1](#), comma 741, lettera e), [L. n. 160/2019](#)).
- l'imposta non è dovuta per i terreni pertinenziali a fabbricati, poiché è assolta sul fabbricato (posto che la nozione di “fabbricato” comprende come parte integrante dello stesso l'area di sedime che ne costituisce pertinenza esclusivamente ai fini urbanistici, purché accatastata unitariamente, [art. 1](#), comma 741, lettera a), [L. n. 160/2019](#)).

In sostanza:

- se il terreno agricolo è iscritto in catasto autonomamente, è rilevante ai fini IMU (con esenzione al ricorrere dei requisiti);
- se il terreno agricolo è iscritto in catasto con qualificazione pertinenziale ed accatastamento unitario con il fabbricato, non è imponibile autonomamente.

Terreni agricoli esenti

Sono esenti dall'IMU i terreni agricoli ([art. 1](#), comma 758, [L. n. 160/2019](#); dal 1° gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2019: [L. 28 dicembre 2015 n. 208 art. 1](#) comma 13):

1. posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP), iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole, indipendentemente dalla loro

ubicazione:

2. ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla [L. 28 dicembre 2001, n. 448](#);
3. a immutabile destinazione agrosilvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
4. ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'[art. 15 L. n. 984/1977](#), sulla base dei criteri individuati dalla [circ. Min. Finanze n. 9 del 14 giugno 1993](#).

Sono esenti dall'IMU (ai sensi dell'[art. 1](#), comma 758, [L. n. 160/2019](#); dal 1° gennaio 2016 e fino al 31 dicembre 2019: [L. 28 dicembre 2015 n. 208](#), [art. 1](#), comma 13), i terreni agricoli:

- a. posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli IAP - imprenditori agricoli professionali ([art. 1, D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99](#)), iscritti alla previdenza agricola, comprese le società agricole ([art. 1, comma 3, D.Lgs. n. 99/2004](#)), indipendentemente dalla loro ubicazione;
- b. ubicati nei comuni delle isole minori di cui all'allegato A annesso alla [L. 28 dicembre 2001, n. 448](#);
- c. a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- d. ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'[art. 15, L. 27 dicembre 1977, n. 984](#), sulla base dei criteri individuati dalla [circolare del Ministero delle finanze n. 9 del 14 giugno 1993](#).

Terreni agricoli montani e parzialmente montani

Sono esenti dall'imposta i terreni agricoli (per tali intendendosi i terreni iscritti in catasto, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli non coltivati), ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'[art. 15, L. n. 984/1977](#), sulla base dei criteri individuati nella [circolare Min. Finanze 14.06.1993, n. 9](#) ([art. 1, comma 758, lett. d](#)), [L. n. 160/2019](#)).

L'esenzione non opera se i terreni sono qualificabili come aree fabbricabili alla luce delle prescrizioni dello strumento urbanistico generale adottato dal Comune. Tuttavia, anche in tal caso, l'esenzione torna a profilarsi se i terreni sono posseduti da coltivatori diretti o da IAP iscritti nella previdenza agricola (incluse le società agricole IAP), che li conducono direttamente (in caso di contitolarità, limitatamente ai soggetti che ne hanno i requisiti).

Individuazione dei Comuni interessati ed evoluzione della normativa

Inizialmente le aree montane o di collina erano individuate nella [C.M. 14 giugno 1993, n. 9](#).

Successivamente, il decreto dell'Economia 28.11.2014 n. 66 (emanato in attuazione dell'[art. 4](#) comma 5-bis del [D.L. n. 16/2012](#)) ha modificato i criteri di esenzione da IMU per i terreni siti in zone collinari o montane.

Il [D.L. 24 gennaio 2015](#) ha ulteriormente modificato i criteri di individuazione dei terreni esenti, già con effetto dal 2014.

Infine, la [L. 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, comma 13](#) ha ripristinato, con effetto dall'anno 2016, il riferimento alla [C.M. 14 giugno 1993, n. 9](#) ai fini della individuazione delle aree montane e di collina alle quali applicare l'esenzione (confermato, dall'1.1.2020, per espresso rinvio dell'[art. 1](#), comma 758, lettera d), [L. n. 160/2019](#)).

Terreni agricoli non esenti: aliquota applicabile

In relazione ai terreni agricoli non esenti, l'IMU è dovuta applicando l'aliquota di base specifica per i terreni agricoli, pari allo 0,76%, che i Comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentare sino all'1,06% o diminuire fino all'azzeramento ([art. 1](#), comma 752, [L. n. 160/2019](#)).

Dichiarazione IMU per i terreni agricoli

La dichiarazione IMU deve essere presentata per i **terreni agricoli** (anche se non coltivati), posseduti e condotti da coltivatori diretti o da IAP, iscritti nella previdenza agricola, sia nel caso in cui si acquista sia in quello in cui si perde il diritto alle agevolazioni.

L'obbligo non sussiste se il Comune è già in possesso delle informazioni necessarie per verificare il corretto adempimento delle obbligazioni tributarie.

Tale evenienza si verifica sicuramente nel caso di (FAQ Ministero Finanze 28 maggio 2015):

- terreni ubicati nei comuni classificati totalmente montani;
- terreni ubicati nelle isole minori.

Con particolare riferimento ai terreni agricoli, che risultano già posseduti e condotti dai coltivatori diretti (CD) e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) di cui all'[art. 1, D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99](#), iscritti nella previdenza agricola, e che sono divenuti esenti a decorrere dal 2016 (per effetto delle disposizioni contenute nei commi 10 e 13 dell'[art. 1, L. 28 dicembre 2015, n. 208](#)), la dichiarazione IMU non deve essere ripresentata.

In tal caso, infatti, il Comune è già in possesso delle informazioni necessarie circa la qualifica soggettiva di coltivatore diretto e di IAP - imprenditore agricolo professionale, per verificare la sussistenza dei requisiti richiesti per il riconoscimento dell'esenzione dall'IMU. Tali soggetti infatti già godevano negli anni precedenti delle agevolazioni previste per il settore agricolo (moltiplicatore ridotto ex [art. 13, comma 5, del D.L. n. 201/2011](#) e la c.d. franchigia di cui al successivo comma 8-bis) per il riconoscimento delle quali erano necessari i medesimi requisiti di carattere soggettivo attualmente richiesti ai fini del nuovo regime agevolativo e che sono quindi già a conoscenza del Comune ([Ministero dell'Economia e delle Finanze, ris. 16 giugno 2017, n. 3/DF](#)).