

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](#)).