

IMU e area fabbricabile con utilizzo agro-silvo-pastorale

di **Paolo Parisi** - Avvocato Tributarista e Docente di Diritto Tributario SNA
e **Paola Mazza** - Dottore commercialista e pubblicista

FISCO

ADEMPIMENTO ►

L'esenzione IMU vige per i terreni agricoli che possono essere classificati terreni montani.

Con la Legge di stabilità 2016, venne stabilita anche l'esenzione IMU agricola nei confronti dei terreni condotti da coltivatori diretti del fondo (CD) e da imprenditori agricoli professionali (IAP).

Da ultimo con la Legge di bilancio 2020 si è preso in considerazione la fattispecie della comproprietà di suddette tipologie di beni immobili.

NOVITÀ ►

In risposta ad un quesito con cui si richiedevano chiarimenti in materia di IMU nel caso di comproprietà di un'area fabbricabile sulla quale persisteva l'utilizzazione agro-silvo-pastorale, il MEF ha reso il proprio orientamento avvalendosi anche di quanto recato dalla giurisprudenza di legittimità.

RIFERIMENTI ►

- MEF, risoluzione 10 marzo 2020, n. 2/DF
- Legge 28 dicembre 2015, n. 208 (Legge di stabilità 2016)
- Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di bilancio 2020)
- MEF, circolare 14 giugno 1993, n. 9

SOGGETTI INTERESSATI ►

Non si paga l'IMU agricola nei seguenti casi:

- terreni nei comuni montani, parzialmente montani, collinari o pianeggianti individuati nella C.M. n. 9/1993;
- posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- a immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile.

IL CASO ►

Viene chiesto se a uno dei comproprietari non dotato della qualifica di CD o IAP (coltivatore diretto o Imprenditore agricolo abituale) fosse applicabile l'IMU per area edificabile su cui persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale.

A parere del MEF, la *fictio iuris* della non edificabilità opera nei confronti di tutti i comproprietari del fondo, poiché ai fini del calcolo della base imponibile, questa va a qualificare oggettivamente e univocamente il bene immobile che costituisce il presupposto impositivo dell'IMU.

SCADE ►

Le scadenze previste per i contribuenti tenuti al versamento dell'imposta sono:

- prima rata: termine il 16 giugno 2020;
- seconda rata: termine il 16 dicembre 2020.

CASI PARTICOLARI ►

1) Omesso versamento

Il contribuente che non ha versato l'imposta dovuta può fruire dell'istituto del ravvedimento operoso che consiste nel ricalcolo dell'imposta con l'applicazione delle sanzioni per il ritardo e gli interessi: nel caso in cui si regolarizza spontaneamente la violazione, occorrerà versare, difatti, oltre all'importo dell'imposta dovuta anche le sanzioni e gli interessi. Si fa notare che prima si paga e più la sanzione è ridotta.

ADEMPIMENTO ►

La Legge di stabilità 2016 intervenne in materia di IMU per stabilire chi paga l'IMU sui terreni agricoli.

Nello specifico, con tale intervento normativo, fu confermata l'**esenzione IMU per i terreni agricoli** che possono essere classificati terreni montani.

**Attenzione**

Per individuare i terreni montani occorre avvalersi dell'elenco contenuto nella C.M. n. 9/1993 del Min. Finanze - Dipartimento Entrate Fiscalità Locale Servizio I, dove è possibile prendere visione di quali sono i comuni esenti dal tributo locale.

Nell'**elenco allegato alla citata circolare** sono riportati i **Comuni sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti dall'imposta**, suddivisi per Provincia di appartenenza. Se accanto all'indicazione del Comune è riportata la sigla "PD" (da intendersi come "Parzialmente Delimitato"), l'esenzione opera limitatamente ad una parte del territorio comunale per cui per l'esatta individuazione delle zone agevolate occorre rivolgersi agli Uffici competenti. Particolari delimitazioni possono essere state introdotte, inoltre, per i Comuni compresi nei territori delle Province autonome di Trento e Bolzano e della Regione Friuli-Venezia Giulia in base ad eventuali leggi adottate da tali Amministrazioni.

Con la Legge di stabilità 2016, venne stabilita anche l'esenzione IMU agricola nei confronti dei terreni condotti da **coltivatori diretti del fondo (CD)** e da **imprenditori agricoli professionali (IAP)**.

NOVITÀ ►

Con la Legge di bilancio 2020 (che ha riscritto integralmente la disciplina dell'IMU) è stata introdotta la finzione giuridica di **non edificabilità delle aree fabbricabili** utilizzate per l'attività agro-silvo-pastorale **da parte di soggetti in possesso della qualifica di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP)**. Dalla lettura della norma è sorto un dubbio interpretativo: la perplessità derivava dal tenore letterale della norma, dalla quale poteva derivare che nel caso di più comproprietari dell'area, la finzione giuridica di non edificabilità valesse solo per i soggetti che rivestivano la qualifica di CD o di IAP e non anche per il comproprietario che non rivestiva tale qualifica. Nella sostanza, quindi, il terreno veniva a considerarsi area edificabile solo per alcuni soggetti.

Di recente il Dipartimento Fiscale del MEF è puntualmente intervenuto con un documento di prassi sulla fatti-specie in commento (Risoluzione 10 marzo 2020, n. 2/DF).

Nello specifico, in risposta ad un quesito con cui si chiedevano chiarimenti in materia di **IMU nel caso di comproprietà di un'area fabbricabile sulla quale persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale**, il MEF ha reso il proprio orientamento avvalendosi anche di quanto recato dalla giurisprudenza di legittimità.

In cosa consiste

I chiarimenti del Dipartimento delle Finanze riguardano il regime applicabile, ai fini **IMU**, nel caso di **comproprietà** da parte di più soggetti, alcuni dei quali privi della qualifica di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP), in relazione ad un'**area edificabile** sulla quale però persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale.

SOGGETTI INTERESSATI ►

Non si paga l'IMU agricola nei seguenti casi:

- terreni nei comuni **montani, parzialmente montani, collinari o pianeggianti** individuati nella C.M. n. 9/1993;
- terreni posseduti e condotti dai **coltivatori diretti** e dagli **imprenditori agricoli professionali** di cui all'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, - iscritti nella previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- terreni a immutabile destinazione **agro-silvo-pastorale** a **proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile**.

Per tutti i restanti terreni e terreni agricoli è obbligatorio il pagamento dell'IMU.

IL CASO ►

Viene chiesto se a uno dei comproprietari non dotato della qualifica di CD o IAP (Coltivatore diretto o Imprenditore agricolo abituale) fosse applicabile l'IMU per un'area edificabile su cui persiste un diritto di utilizzazione agro-silvo-pastorale.

La richiesta formulata nasce a seguito di quanto di recente introdotto dalla Legge di bilancio 2020 (comma 743 dell'art. 1 della Legge n. 160/2019) dal quale potrebbe derivare che la "finzione giuridica" di non edificabilità di cui al comma 741, varrebbe solo per il CD o lo IAP e non anche per gli altri, nel senso di intendere che tale terreno debba essere considerato area edificabile solo per alcuni soggetti.

A parere del MEF la finzione giuridica che considera non edificabili i terreni posseduti e condotti dai CD o IAP, continua a trovare applicazione non solo per i soggetti che rivestono la qualifica di CD o di IAP ma anche per tutti gli altri contitolari.

Ciò in quanto, a parere del MEF, la *fictio iuris* opera nei confronti di tutti i comproprietari del fondo a prescindere che la qualifica di CD o IAP sia rivestita da uno o da tutti i comproprietari, poiché ai fini del calcolo della base imponibile, questa va a qualificare oggettivamente e univocamente il bene immobile che costituisce il presupposto impositivo dell'IMU. Prevale, nella sostanza, il carattere oggettivo dell'area dove la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo prevale sulla possibilità di sfruttamento edilizio dell'area.

Il MEF a supporto del proprio orientamento ricorda che la Suprema Corte è intervenuta più volte in materia (cfr. Sent. I 30 giugno 2010, n. 15566) statuendo il seguente principio:

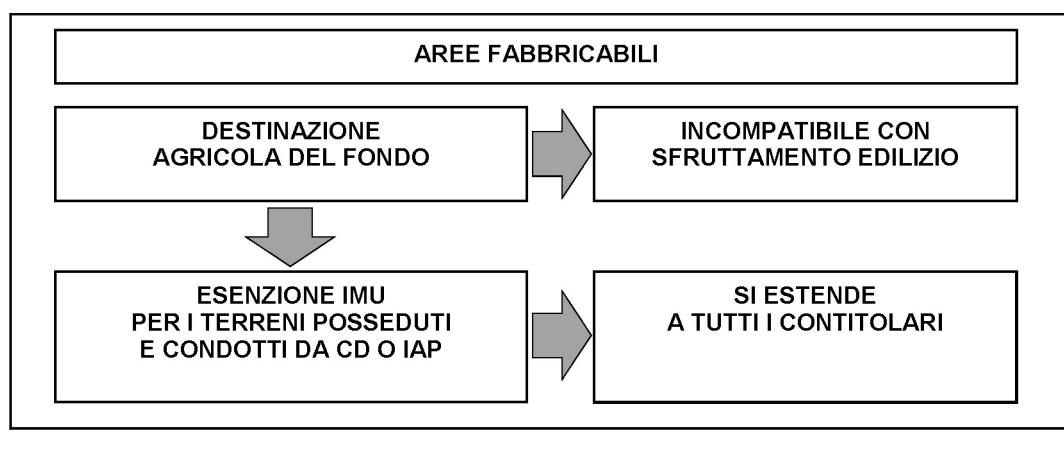
**Cassazione, sent.
30 giugno 2010, n. 15566**



"Ricorrendo tali presupposti, il terreno soggiace all'imposta in relazione al suo valore catastale, dovendosi prescindere dalla sua obiettiva potenzialità edilizia. La considerazione, in questi casi, dell'area come terreno agricolo ha quindi carattere oggettivo e, come tale, si estende a ciascuno dei contitolari dei diritti dominicali. Ciò in quanto la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comuniti".

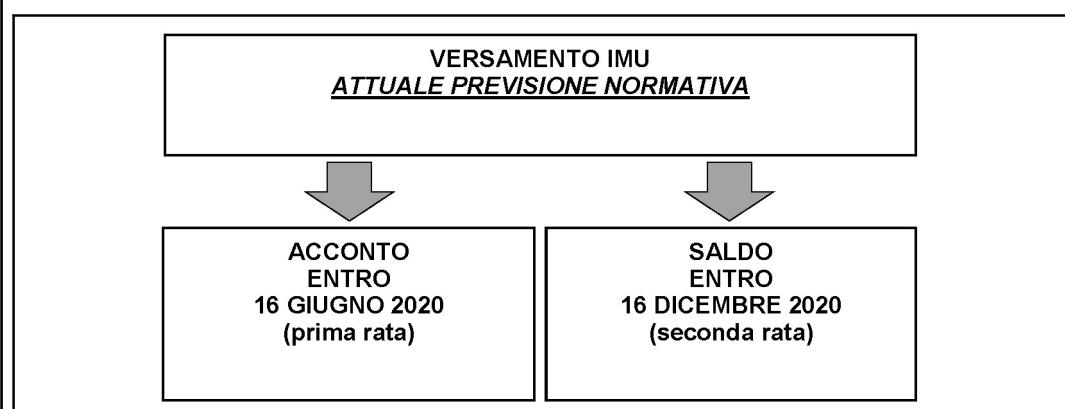
Occorre, infatti, evidenziare che la citata disposizione contenuta nella legge di Bilancio 2020 ha dato solo veste normativa a un principio di portata generale già presente nel regime dell'IMU, in virtù del quale **gli elementi soggettivi e oggettivi non potevano che essere riferiti ai titolari della singola quota di possesso**.

Alla luce di tali argomentazioni si ritiene, quindi, che, la *fictio iuris* - che considera come non fabbricabile il terreno a destinazione agro-silvo-pastorale - opera nei confronti di tutti i comproprietari del fondo, poiché ai fini del calcolo della base imponibile, questa va a qualificare oggettivamente e univocamente il bene immobile che costituisce il presupposto impositivo dell'IMU.

**SCHEMA DI SINTESI**

SCADE ►

L'imposta in commento, se dovuta anche nel caso di terreni agricoli, deve essere versata entro gli stessi termini previsti per le altre tipologie di immobili (es. appartamenti, negozi). Ad oggi il termine ultimo previsto dalle attuali disposizioni per effettuare il versamento della **prima rata** per l'anno d'imposta 2020, cosiddetto acconto, sarebbe il **16 giugno 2020**. Altra data da evidenziare in calendario è il 16 dicembre 2020, termine ultimo, attualmente previsto, entro cui dovrà essere eseguito il versamento del saldo IMU e/o dell'eventuale conguaglio nel caso vi siano state modifiche delle aliquote deliberate dal Comune. Si ipotizza che potranno essere previste proroghe, atteso lo slittamento in avanti anche delle altre imposte.

**SCHEMA DI SINTESI****CASI PARTICOLARI ►****1) Omesso versamento**

Il contribuente che non ha versato l'imposta dovuta può fruire dell'istituto del **ravvedimento operoso** che consiste nel ricalcolo dell'imposta con l'applicazione delle **sanzioni per il ritardo e gli interessi**: nel caso in cui si regolarizza spontaneamente la violazione, occorrerà versare, difatti, oltre all'importo dell'imposta dovuta anche le sanzioni e gli interessi. Si fa notare che prima si paga e più la sanzione è ridotta.

La regolarizzazione va fatta **entro un anno** dalla scadenza ordinaria.

Per cui i contribuenti che non hanno adempiuto al versamento della rata IMU del 16 giugno 2019, potranno eseguire il versamento ricorrendo al ravvedimento operoso della sanzione entro il prossimo 16 giugno 2020.

Trascorso un anno dal termine di scadenza, non si potrà più beneficiare del ravvedimento operoso e l'importo di IMU dovuta dovrà essere pagato con la **maggiorazione** della sanzione fissa del **30%, oltre agli interessi**.