

IMPOSTE E TASSEdi **GIAN PAOLO TOSONI****Aree edificabili, comproprietà salva dall'imposta**

Il Ministero dell'Economia, tramite il Dipartimento delle Finanze, ha chiarito le conseguenze della nuova Imu introdotta dalla legge di Bilancio 2020.

Aifini **Imu**, la **comproprietà** di una area edificabile tra soggetti di cui **almeno uno** possieda la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale (Iap) consente che **tutti i comproprietari** possano considerarla **agricola**. Lo ha precisato il Dipartimento delle Finanze del Ministero dell'Economia con la risoluzione 10.03.2020, n. 2/DF. Questo era un principio consolidato anche per i Comuni grazie alla sentenza della Corte di Cassazione 30.06.2010, n. 15566, conforme ad altre ordinanze della stessa Corte e da ultimo la sentenza sempre della Cassazione n. 23591/2019.

La fattispecie esaminata riguarda la proprietà di un terreno edificabile, ma coltivato direttamente da uno dei comproprietari. In questo caso l'art. 2 D.Lgs. 504/1992 dispone che **il terreno si considera agricolo** se persiste l'**utilizzo agro-silvo-pastorale** mediante l'esercizio delle attività agricole a cura dei possessori **coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali**, comprese le società agricole in possesso della predetta qualifica (artt. 1 e 2 D.Lgs. 99/2004), iscritti nella gestione previdenziale agricola. La **finzione giuridica** di non edificabilità fino alle modifiche introdotte dalla legge di Bilancio 2020 valeva per qualsiasi comproprietario, con la conseguenza che il soggetto titolare delle qualifiche professionali usufruisce dell'esenzione totale dal pagamento dell'imposta municipale, mentre i comproprietari non agricoltori avrebbero determinato la base imponibile assumendo il reddito dominicale rivalutato del 25% e moltiplicando il risultato per il coefficiente 135.

Il tutto è stato posto in discussione dalla riscrittura della **nuova Imu** con l'art. 1, cc. 741-743 L. 27.12.2019, n. 160. La nuova norma dispone che, in presenza di più soggetti passivi con riferimento a un medesimo immobile, ognuno è titolare di una **autonoma obbligazione tributaria** e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi e oggettivi riferiti a ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni e agevolazioni. La nuova disposizione lascerebbe intendere che, nella fattispecie in esame, se un'area edificabile è di proprietà, per esempio, di un coltivatore diretto iscritto negli elenchi previdenziali al 50%, mentre l'altra metà appartiene ad un soggetto privo delle qualifiche professionali agricole, il coltivatore diretto non pagherebbe nulla mentre l'altro comproprietario dovrebbe assolvere l'imposta municipale sul valore di mercato dell'area. Si ricorda, per inciso, che **coltivatori diretti e Iap sono esenti da Imu** sui terreni agricoli posseduti e coltivati direttamente.

Interviene ora il Dipartimento delle Finanze sostenendo che **nulla è cambiato**: la considerazione che l'area coltivata come terreno agricolo ha carattere **oggettivo** e come tale si **estende a ciascuno dei contitolari** del diritto di proprietà o di altro diritto reale; ciò in quanto, secondo il Ministero, la condizione della destinazione agricola integra una situazione incompatibile con la possibilità di un suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità vale per tutti i comproprietari.

Secondo il Ministero la definizione di area edificabile ha carattere oggettivo e quindi vale per tutti, mentre l'esenzione ha carattere soggettivo e può essere invocata soltanto dai comproprietari in possesso delle qualifiche professionali. In conclusione, **il comproprietario non coltivatore diretto o Iap deve assolvere l'imposta sul valore catastale del terreno e non in base al valore di mercato**.

La posizione ministeriale è chiara, ora è necessario che i Comuni che non si ritengono gerarchicamente dipendenti dal Ministero delle Finanze facciano propria questa interpretazione al fine di evitare il solito defatigante contenzioso.