

IMPOSTE E TASSE

di VIRGILIANA CONSULTING

Tassazione delle aree edificabili per i comproprietari IAP

La normativa Imu prevede una estensione dell'agevolazione di "finzione di non edificabilità" per tali soggetti privi di requisiti.

La normativa IMU ha sin dall'origine operato rimando a una previsione già esistente ai fini ICI, consistente in una duplice agevolazione (dal 2016 tramutata in esenzione) per i **coltivatori diretti o IAP** (questi ultimi anche in forma societaria) che coltivano direttamente il terreno di proprietà.

Nello specifico, questi soggetti così individuati possono godere, in presenza dei requisiti oggettivi e soggettivi di legge, della **finzione di non edificabilità** delle aree, vale a dire della possibilità di trattare come un terreno agricolo un'area a destinazione edificabile, per di più migliorando l'effetto delle franchigie di abbattimento dell'imposta dovuta per i terreni a destinazione agricola: dal 2016 quest'ultima agevolazione si è tramutata in totale esenzione dal pagamento del tributo in virtù dell'art. 1, c. 13, L. 208/2015.

L'agevolazione in commento è stata da sempre trattata a carattere soggettivo, vale a dire che è sempre stata applicabile esclusivamente ai soggetti in possesso dei **requisiti soggettivi** (CD o IAP) che coltivavano direttamente il proprio terreno. Eventuali comproprietari estranei al lavoro in agricoltura dovevano trattare il terreno secondo le regole generali: se agricolo, costituendo la base imponibile partendo dal reddito dominicale; se area edificabile, individuando un " *valore venale in comune commercio* ".

A decorrere dal 2010 la Suprema Corte di Cassazione (sentenza 15566/2010) ha introdotto il principio secondo il quale l'agevolazione in commento dovesse **estendersi anche ai comproprietari**, poiché " *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 comunisti* " .

Unica differenza rispetto ai soggetti CD e IAP è l'obbligo di versamento con riferimento ai terreni agricoli da parte dei comproprietari che, non operando in agricoltura, non possono applicare esenzioni totali.

L'art. 1, c. 743, L. 160/2019, il principio secondo il quale " *in presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni **singola quota di possesso**, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni* ".

Dal 2020 la questione pareva definitivamente chiarita e ognuno dei comproprietari avrebbe tassato la quota di proprietà con riferimento alla propria posizione, eventualmente applicando agevolazioni ed esenzioni se in possesso dei requisiti.

Ma a ribaltare nuovamente la fattispecie a favore dei comproprietari interviene però la risoluzione 2/DF/2020: secondo il MEF l'agevolazione per i titolari ha **carattere oggettivo**, indi continua a trovare applicazione l'estensione a favore dei comproprietari, anche se non in possesso dei requisiti; questi dovranno versare l'imposta con riferimento ai terreni agricoli, a differenza dell'esenzione totale per i soggetti agricoli.

Da un lato, tale interpretazione estensiva della *fictionis iuris* è supportata dal fatto che, diversamente concludendo, si giungerebbe ad avere un terreno che, contestualmente, avrebbe natura sia edificabile che agricola, in ragione dei requisiti soggettivi del titolare del rapporto di imposta; dall'altro lato, non si può non evidenziare come questa posizione, pur favorevole al contribuente, non convince soprattutto per quanto attiene il requisito soggettivo richiesto dal c. 743, lett. d), L. 160/2019. **Giovanni Chittolina e Paolo Salzano**