
IMU: l'esenzione per i terreni montani

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 5 Giugno 2015

dopo la telenovela del 2014, anche per il 2015 il pagamento dell'IMU sui terreni agricoli presenta alcune particolari nel calcolo dell'imposta: una guida aggiornata

Si avvicina la scadenza dell'IMU e a poco meno di due settimane dal termine entro cui versare l'imposta (il 16 giugno) i contribuenti dovranno tenere in considerazione le novità in materia di terreni non edificabili. I soggetti interessati potrebbero essere tenuti ad effettuare il versamento anche se in passato il terreno era escluso dall'obbligo in quanto ubicato in un Comune considerato montano.

In pratica devono essere applicati i nuovi criteri previsti dal D.L. 24 gennaio 2015, n. 4 per l'applicazione dell'esenzione dall'IMU ai terreni agricoli (cfr art. 7, comma 1, lett. h) del D.Lgs 30 dicembre 1992, n. 504). In realtà, i nuovi criteri devono essere applicati per la seconda volta in quanto i contribuenti hanno considerato le nuove regole passando già alla cassa entro il 10 febbraio 2015 con riferimento al periodo di imposta già chiuso e riguardante il 2014.

La mutata disciplina prevede che l'esenzione di cui all'art. 1 del D.L. n. 4 del 2015 riguarda tutti i terreni agricoli, ed anche quelli non coltivati, ubicati nei Comuni classificati tra quelli totalmente montani, di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'ISTAT. La medesima esenzione riguarda gli stessi terreni, a condizione che siano posseduti e condotti da coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei Comuni parzialmente montani di cui allo stesso elenco ISTAT.

E' necessario quindi verificare preventivamente se il Comune di riferimento sia considerato o meno totalmente montano. Nel caso in cui la verifica fornisca un riscontro positivo è irrilevante la qualificazione soggettiva del possessore. Viceversa **se il Comune è parzialmente montano è essenziale, ai fini dell'esenzione, la qualificazione di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale.**

In alcuni casi l'esenzione spetta anche laddove il proprietario del terreno conceda il fondo in comodato o in affitto ad un altro soggetto. In tale ipotesi il beneficio dell'esenzione richiede che il presupposto soggettivo sia verificato sia in capo al soggetto concedente, ma anche in capo al comodatario o all'affittuario. Pertanto se il proprietario del terreno svolge un'attività diversa ed il fondo è concesso in affitto ad un coltivatore diretto iscritto nelle liste della previdenza agricola l'esenzione in rassegna non

potrà essere applicata e l'IMU dovrà essere versata entro il 16 giugno prossimo. Il chiarimento è stato fornito dalla Ris. n. 2 del Ministero dell'Economia e delle finanze. Tuttavia, è evidente che se il terreno viene concesso in affitto il requisito soggettivo che deve essere presente anche in capo al concedente (per fruire dell'esenzione) può essere conservato a condizione che tale soggetto sia possessore almeno di un altro terreno.

A tal proposito il Ministero dell'Economia e delle finanze ha precisato che trattandosi di una norma agevolativa la stessa non è suscettibile di un'applicazione analogica o estensiva. Il principio è stato ribadito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 288 del 12 gennaio 2012.

Per quanto riguarda l'aliquota applicabile, anche in questo caso si potrà fare riferimento ai chiarimenti forniti dal Ministero dell'Economia che a sua volta richiama l'art. 1, comma 692 della legge di stabilità del 2015 (L. n. 190/2014). In particolare, nei Comuni nei quali i terreni agricoli non sono più oggetto dell'esenzione, neppure parziale (in quanto non più Comuni montani) l'imposta è determinata tenendo conto dell'aliquota base fissata dal D.L. n. 201/2011 (c. decreto Monti), salvo il caso in cui nei predetti Comuni non siano state approvate per i terreni agricoli specifiche aliquote.

La prossima legge di Stabilità (per l'anno 2016) dovrebbe prevedere la sostituzione dell'IMU e della TASI con la nuova local tax. E' auspicabile che il nuovo tributo, oltre ad accorpare le precedenti imposte (incorporando anche la TARI), possa essere di agevole applicazione, quindi senza troppe condizioni, vincoli, "rapporti" e "collegamenti" con altri tributi.

Abbiamo un ottimo pacchetto di prodotti per chiarire tutti i tuoi dubbi su IMU e TASI

5 giugno 2015

Nicola Forte