

**Tributi.** La risoluzione 2/2015 con i chiarimenti del dipartimento Finanze in vista della scadenza del 10 febbraio per i pagamenti

# Imu agricola ad aliquota standard

Si applica il 7,6 per mille se il Comune non ha deciso parametri «specifici» per i terreni

**Gianni Trovati**  
MILANO

«I proprietari dei terreni chiamati a pagare la nuova «Imu agricola» entro martedì prossimo dovranno fare i calcoli in base all'aliquota standard del 7,6 per mille, tranne nei casi (rari) in cui i Comuni abbiano deciso «aliquote specifiche» su misura per i terreni. Nei Comuni «parzialmente montani», dove l'Imu evita i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali, l'esenzione dipenderà solo dalle caratteristiche del proprietario: in altre parole, i terreni concessi in affitto o in comodato a coltivatori diretti e Iap saranno soggetti all'Imu se il proprietario non ha le stesse qualifiche.

Mentre si avvicina la scadenza del 10 febbraio, con la risoluzione 2/2014 diffusa ieri il dipartimento

**IL CRITERIO**

Negli enti «parzialmente montani» l'esenzione a comodati e affitti si applica solo se anche il proprietario è coltivatore diretto o Iap

Finanze offre due chiarimenti importanti sulle nuove regole scritte nel Dl 4/2015, il decreto approvato in extremis dal Governo che oltre alla «proroga della proroga» ha cambiato i parametri per distinguere chi paga e chi evita questa problematica imposta.

In fatto di aliquote, l'analisi del ministero dell'Economia rimanda al comma 692 dell'ultima legge di stabilità (legge 190/2015), dove si legge che l'imposta è calcolata in base alle aliquote standard (7,6 per mille) tranne quando i Comuni abbiano «approvato per i detti terreni specifiche aliquote». La regola è chiara (si veda anche il Sole 24 Ore del 5 gennaio), ma sulla «specificità aliquote» si è comunque accesa una battaglia interpretativa che il ministero risolve con le istruzioni di ieri. L'aliquota è «specificata» solo se deliberata ad hoc per i terreni, altrimenti il riferimento è al parametro standard del 7,6 per mille. Le aliquote, generalmente più al-

te, scelte dai Comuni per la categoria «altri immobili», non sono «specifiche», e quindi non si applicano ai terreni. La questione riguarda la maggioranza dei 4mila Comuni in cui si paga l'Imu agricola: le delibere, in genere, prevedono infatti una serie di aliquote su misura (per esempio per le case concesse in comodato, quelle in affitto a canone concordato o libero, e così via) e poi assegnano l'aliquota «ordinaria», spesso al 10,6 per mille o comunque vicina a questo limite, agli «altri immobili». In questa categoria rientrerebbero anche i terreni, ricaduti in ambito Imu dopo il cambio delle regole, ma per attenuare un po' il colpo la legge chiede appunto che l'aliquota sia «specificata».

Nell'ampia maggioranza dei casi, quindi, si pagherà applicando il 7,6 per mille, perché un'aliquota «specificata» per i terreni è possibile solo nei Comuni in cui una parte dei terreni già pagavano l'Imu prima della «riforma». Si tratta dei Comuni «parzialmente delimitati», quelli cioè nei quali una parte del territorio era considerato montano, quindi esente, e un'altra parte era ritenuta invece imponibile.

Nel nuovo sistema si incontra una categoria simile, vale a dire quella dei 652 Comuni «parzialmente montani» (nel bailamme dei parametri, i vecchi «parzialmente delimitati» e i nuovi «parzialmente montani» non coincidono). A loro si rivolge il secondo chiarimento contenuto nella risoluzione di ieri. Nei «parzialmente montani», la nuova Imu esenta i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli, e nel Dl 4/2015 (articolo 1, comma 2) si spiega che l'esenzione si applica «anche nel caso di concessione dei terreni in comodato o in affitto» a coltivatori e Iap. Se il proprietario non ha questa qualifica, spiega però il dipartimento Finanze, l'esenzione non scatta, con una lettura restrittiva che sembra coerente con l'architettura dell'imposta (l'Imu è a carico dei proprietari, quindi le regole dipendono dalla loro condizione) ma rende praticamente inutile il comma su comodati e affitti.

gianni.trovati@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I chiarimenti**

**L'ALiquOTA**

L'Imu sui terreni che hanno perso l'esenzione in base alle nuove regole si paga in base all'aliquota standard del 7,6 per mille, a meno che il Comune abbia deliberato «aliquote specifiche» destinate esclusivamente a questi terreni. Questo è possibile in pratica solo nei Comuni in cui una parte dei terreni già pagavano l'Imu in base alle vecchie regole

**IL PROPRIETARIO**

Nei Comuni «parzialmente montani» sono esenti Imu i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli professionali. L'esenzione si applica anche in caso di concessione in affitto o comodato a questi soggetti ma, spiega la risoluzione, purché il proprietario sia coltivatore diretto o Iap. Se il proprietario non ha questa qualifica, l'Imu si paga

**Il parametro.** L'esenzione si applica solo sulle quote di coltivatori diretti e Iap

## Qualifica decisiva nelle comproprietà

**Gian Paolo Tosoni**

«Per i terreni affittati nei territori parzialmente montani, l'esenzione da Imu si applica anche a quelli di proprietà di coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali (Iap) concessi in affitto ad altri soggetti aventi la medesima qualifica. Lo conferma la risoluzione n.2/DF del 3 febbraio 2015.

In vista della scadenza del 10 febbraio 2015, in ordine al saldo Imu per l'anno 2014, i proprietari dei terreni devono consultare il sito internet dell'Istat. Risultano esenti dall'imposta:

- i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, ubicati nei Comuni classificati come totalmente montani (lettera «T»);
- i terreni agricoli, nonché quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e Iap, disciplinati all'articolo 1 del decreto legislativo 99/2004, iscritti nella previdenza agricola, ubicati nei Comuni classificati come parzialmente montani (lettera «P»).

Di conseguenza per i terreni agricoli che ricadono nei Comuni non montani (lettere «NM») l'Imu è dovuta da chiunque.

Per il calcolo dell'imposta valgono le regole ordinarie; il ministero delle Finanze, con la risoluzione di ieri ha confermato l'applicazione dell'aliquota dello 7,6 per mille, a meno che i Comuni non abbiano previsto aliquote specifiche per i terreni agricoli.

L'articolo 1, comma 2 del Dl 4/2015 stabilisce, inoltre, che per i terreni agricoli situati nei Comuni

**IL CASO**

Il beneficio può essere fruito dalle famiglie di agricoltori in cui i beni sono spesso di proprietà di soggetti diversi da chi li conduce

parzialmente montani, l'Imu non è dovuta nel caso di concessione degli stessi in comodato o affitto a coltivatori diretti o a Iap iscritti nella previdenza agricola; la norma fa riferimento alla precedente lettera b) la quale considera i terreni agricoli posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli in possesso delle relative qualifiche. La norma ripete la disposizione già

**24 ORE.com**

**SU INTERNET**  
**L'intreccio delle regole e gli obblighi Comune per Comune**

Si avvicina la scadenza del 10 febbraio per i pagamenti dell'«Imu agricola» in base ai nuovi parametri:  
- Nei Comuni «non montani» tutti i terreni sono soggetti all'Imu  
- Nei Comuni «parzialmente montani» sono esenti i terreni posseduti da coltivatori diretti

e imprenditori agricoli professionali  
- Nei Comuni «montani» tutti i terreni restano esenti  
- Una clausola di salvaguardia mantiene l'esenzione 2014 sui terreni che non avrebbero pagato l'Imu in base al vecchio criterio altimetrico poi bocciato. Sul sito del Sole 24 Ore è possibile consultare la situazione Comune per Comune per capire chi è obbligato a pagare e chi no

www.ilssole24ore.com

contenuta nel Dm del 28 novembre 2014 con l'aggiunta anche delle parole «posseduti e condotti». Il ministero ha confermato questo principio con la risoluzione in esame. A nostro parere il beneficio viene usufruito nell'ambito delle famiglie di coltivatori diretti nelle quali talvolta i terreni sono di proprietà di persone in possesso delle qualifiche, ma la conduzione (partita Iva) è intestata ad altre; oppure nel caso, molto frequente, in cui i proprietari conducono il fondo agricolo in società semplice. Nella fattispecie, il proprietario coltivatore diretto non paga l'Imu anche se la conduzione è intestata ad altro soggetto.

Quindi, non si condivide l'affermazione contenuta nella risoluzione 2/2015 laddove viene precisato che un coltivatore diretto o uno Iap che affitta i terreni ad altri soggetti aventi la medesima qualifica debba a sua volta avere i terreni in conduzione per mantenere la propria qualifica. Infatti, un coltivatore diretto può essere tale anche se coadiuvante in una impresa appartenente a un altro coltivatore diretto.

Per i terreni situati nei Comuni

parzialmente montani, l'esenzione è riservata ai contribuenti in possesso delle qualifiche professionali di coltivatore diretto o Iap. Nell'ipotesi in cui il terreno sia in comproprietà di più persone, fra cui alcune in possesso delle qualifiche professionali e altre no, l'imposta municipale risulta dovuta solo dai comproprietari sprovvisti della qualifica, in base alla loro percentuale di possesso. In una situazione analoga, con riferimento alle aree edificabili che hanno un trattamento diverso a seconda che il proprietario abbia le qualifiche agricole (la base imponibile Imu si determina con la rendita catastale e non con il valore di mercato), l'agenzia del Territorio con la circolare n. 3/2012 ha ribadito che se il terreno edificabile in comproprietà con un coltivatore diretto o Iap e coltivato da questi ultimi, viene tassato su base catastale per tutti i comproprietari. Tuttavia appare eccessivo estendere questa regola anche ai terreni parzialmente montani che condurrebbe alla esenzione totale qualora un comproprietario avesse le qualifiche professionali.