
Reddito di terreni: rapporto Imu/Irpef

Data Articolo: 19 Ottobre 2018

Autore Articolo: Rita Martin

Come è noto, è stato stabilito che l'Imu sostituisce per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute sui redditi degli immobili non locati (D.Lgs 23/2011, art.8 c.1). Nel caso in cui tali immobili siano locati, sono dovute sia l'Imu che l'Irpef e le relative addizionali. Tra gli immobili sono ricompresi i terreni che hanno particolarità differenti rispetto ai fabbricati. Vediamo quindi qual è questo rapporto Imu/Irpef in merito a tale tipologia di immobili.

Solitamente il reddito dei terreni è **formato da**:

- reddito **dominicale**, legato al semplice possesso del terreno;
- reddito **agrario**, legato alla coltivazione o meno del fondo.

Pertanto, poiché il reddito dominicale è assoggettato a Imu, se il terreno è affittato non è soggetto a Irpef ed addizionali; mentre il reddito agrario è sempre soggetto alle imposte sul reddito.

Se i terreni **sono esenti Imu**, quindi, vanno assoggettati all'imposizione Irpef e alle relative addizionali.

Dal 2016 sono **esenti Imu i terreni agricoli**:

- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della Legge 448/200;
- che hanno immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusufruttabile;
- posseduti e condotti da CD/IAP iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- situati in aree montane o di collina delimitate, sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 9/1993;
- posseduti dallo Stato, dagli enti locali dalle comunità montane, ecc.

Fusione dei Comuni

Per i Comuni indicati nell'allegato A della Legge 448/2001 vanno applicate le seguenti disposizioni:

- accorpamento di Comuni totalmente esenti: completamente esente;
- accorpamento di Comuni, uno esente e uno non esente: è esente solo il terreno ubicato nel territorio del Comune esente prima della fusione;
- accorpamento di Comuni, uno esente e uno parzialmente esente: è esente solo il terreno ubicato nel territorio del Comune esente prima della fusione, ma è altrettanto esente la parte che risultava esente parzialmente;
- accorpamento di Comuni parzialmente esenti: sono esenti quelli che rientravano nei territori a tale fine delimitati dei Comuni che hanno dato origine al nuovo Comune.

Tipologie di possesso

La tassazione è diversa a seconda che il terreno sia posseduto a titolo di proprietà o concesso in affitto.

• Possesso a titolo di proprietà

Il proprietario del terreno deve dichiarare sia il reddito dominicale che quello agrario; se il proprietario versa l'Imu, non è dovuta imposta per la quota del reddito dominicale, mentre risulta dovuta in merito al reddito agrario.

• Possesso di terreni concessi in affitto

In questo caso sono dovute sia l'Imu e che l'Ipef e le relative addizionali. In questo caso, pertanto, il proprietario paga l'Imu e le imposte applicate al reddito dominicale, mentre non versa alcuna imposta in riferimento al reddito agrario, che diviene parte imponibile per colui che conduce il fondo.

