
Terreni agricoli e non agricoli in zone montane

Data Articolo: 14 Dicembre 2012

Autore Articolo: Massimo D'Amico

In materia di IMU, la tassazione dei terreni assume un rilievo significativo se si combina la destinazione (agricola e non agricola) con l'ubicazione montana o meno del medesimo terreno. A tal fine, si propone di seguito una **breve analisi del tema** distinguendo i terreni a secondo della loro ubicazione.

Terreni ubicati in aree non montane

L'art. 13, comma 2, del D.L. n. 201/2011 prevede che il presupposto impositivo dell'IMU è costituito dal possesso di qualunque immobile (genericamente inteso). Nell'ambito dei terreni, la principale differenza tra le disposizioni IMU e quelle ICI riguarda il perimetro di applicazione dell'imposta che, nel caso dell'IMU, è esteso a tal punto da ricomprendere immobili che non erano oggetto di imposizione ICI.

In questa nuova accezione, pertanto, devono essere ricondotti nell'ambito dell'imposizione IMU:

- terreni agricoli (come per l'ICI);
- terreni incolti (novità prevista ai fini IMU).

Terreni ubicati nelle zone montane

La disciplina IMU assume un particolare rilievo nell'ambito dei terreni ubicati nelle zone montane. In particolare, il secondo periodo dell'art. 9, comma 8, del D.L. n. 201 del 2011, richiamando la lett. h), art. 7, comma 1 del D.Lgs. n. 504/1992, prevede l'esenzione per i terreni agricoli ricadenti nelle zone montane. Pertanto, sulla base delle disposizioni IMU, salvo diversa disposizione del comune:

- i terreni agricoli sono esenti dall'IMU;
- i terreni non agricoli sono assoggettati a IMU.

Stante quanto premesso, è necessario chiarire quando il terreno:

- è ricadente in una zona montana;
- è considerato agricolo (vista l'agevolazione in commento).

La circolare n. 3/DF del 18 maggio 2012, par. 8, lett. h), ha precisato che il possesso di terreni agricoli in aree montane o di collina delimitate in base all'articolo 15 della legge n. 984 del 27 dicembre 1977, non comporta il pagamento dell'IMU.

Il Legislatore, in merito ai terreni in esame, era intervenuto con l'art. 4, comma 5-*bis* del D.L. n. 16 del 2012 affermando che, con decreto di natura non regolamentare del Ministero dell'Economia e delle finanze, di concerto con il Ministero delle Politiche agricole, potevano essere individuati i comuni nei quali si applica l'esenzione in esame. Il Legislatore, però ha precisato che, fino all'emanazione del suddetto decreto, è necessario rifarsi alla Circolare n. 9 del 1997. In base al suddetto chiarimento, si deve concludere che l'esenzione in esame si applica:

- ai terreni ubicati nell'elenco allegato alla Circ. n. 9 del 14 giugno 1993, recante "*Imposta comunale sugli immobili (ICI). Decreto legislativo n. 504 del 30 dicembre 1992 – Esenzione di cui all'art. 7, lettera h) – Terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984*". Al riguardo, si precisa che nella circ. n. 3/DF del 2012, l'Amministrazione finanziaria ha individuato un differente elenco dei comuni montani predisposto dall'ISTAT utilizzabile, però, soltanto per beneficiare dell'esenzione dell'IMU dei fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni montani. Si ricorda che l'elenco previsto dalla circolare non coincide esattamente con quello predisposto dall'ISTAT per l'agevolazione per i fabbricati rurali, per cui è possibile che alcuni comuni considerati montani ai sensi della circolare n. 9 del 1993 possano non esserlo se si considera l'elenco redatto dall'ISTAT;
- ai soli terreni agricoli e non in favore di tutti i terreni (salvo diversa delibera comunale).

Per circoscrivere il perimetro applicativo dei terreni agricoli oggetto di esenzione, quindi, si può ricorrere alla definizione fissata nel par. 2 della circ. n. 3/DF del 2012, quando afferma che "*si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile*".

Dal **combinato disposto** delle attività indicate nell'art. 2135 con la previsione fissata nella suddetta circolare, si può concludere che è agricolo il terreno adibito alla:

- coltivazione del fondo;
- selvicoltura;

- allevamento di animali;

- attività connesse alle precedenti.

La previsione di cui sopra, invero, non chiarisce se le attività di cui all'art. 2135 del codice civile debbano essere esercitate obbligatoriamente in forma abituale. In altri termini, per usufruire dell'esenzione prevista per i terreni agricoli ubicati nei comuni montani è necessario che l'attività venga esercitata in modo abituale? La risposta, al riguardo, ci viene fornita dal secondo comma del par. 4.3 della circ. n. 3/DF del 2012 nella parte in cui, per indicare il moltiplicatore da utilizzare per la determinazione della base imponibile di un terreno posseduto da un soggetto non imprenditore agricolo professionale, utilizza l'espressione "per gli altri terreni agricoli", ammettendo implicitamente la "destinazione agricola" anche per i terreni posseduti e condotti in modo non abituale. Infatti, l'Amministrazione finanziaria utilizza l'espressione "terreni agricoli" anche per individuare il moltiplicatore nel caso di imprenditori agricoli o coltivatori diretti.

Stante quanto sopra, ne deriva che **è considerato agricolo il terreno adibito ad attività agricola sia da un soggetto imprenditore sia da un contribuente che non esercita l'attività in modo abituale.**

Pertanto, nei comuni montani individuati dalla circ. n. 9 del 1993, se i terreni sono adibiti (in modo abituale o meno) alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e alle attività connesse (e quindi agricoli), è possibile beneficiare dell'esenzione prevista dall'art. 7, comma 1, lett. h) del D.Lgs. n. 504 del 1992.

Massimo D'Amico – Centro Studi CGN