

IMPOSTE SUGLI IMMOBILI Agricoltura fuori dall'Imu

Gian Paolo Tosoni ▶ pagina 33

Imposte sugli immobili. Esonero assoluto per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali

L'agricoltura «dribbla» l'Imu

Non sempre riconosciuta l'esenzione nel caso in cui i beni siano detenuti da società

Gian Paolo Tosoni

■ Apochi giorni dalla scadenza del 18 dicembre per il versamento del saldo dell'Imu e della Tasi 2017, per i terreni agricoli la fanno da padrone le importanti esenzioni stabilite dal comma 13 dell'articolo 1 della legge 208/2015. Oltre ai terreni montani (l'elenco dei comuni è nella circolare ministeriale 9/1993), scatta l'esonero assoluto per i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del Dlgs 99/2004 iscritti nella previdenza agricola. L'esonero trascina anche le aree edificabili se possedute dai medesimi soggetti e destinate alla coltivazione.

Si presentano invece problemi interpretativi in ordine al perimetro di applicazione della esenzione per i terreni posseduti dalle società. Apparentemente la norma è chiara, nel senso che anche le società in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (Iap), possono usufruire della esenzione Imu. La qualifica la possono ottenere se un socio per le società di persone o un amministratore per le società di capitali sia un coltivatore diretto o uno Iap; infatti la norma sull'esenzione richiama il Dlgs 99/2004 che contempla anche le società ed il requisito previdenziale è coperto dal socio/amministratore. Favorevole alla agevolazione il ministero dell'Economia con circolare 3/DF/2012. Invece alcuni

comuni contestano l'esenzione in quanto ritengono che essa sia di carattere personale alla luce dell'obbligo della iscrizione nella previdenza agricola che per sua natura non può riguardare una società.

Va osservato che le sentenze della Corte di cassazione finora emesse, che escludono l'esenzione per le società, riguardano l'Ici nella cui fattispecie il responso della Suprema corte (per tutte l'ordinanza n. 22484 del 27 settembre 2017) è ineccepibile in quanto allora la norma faceva riferimento alle sole persone fisiche (articolo 58 Dlgs 446/1979).

Nonostante il dato letterale della norma relativo all'Imu sia diverso da quello dell'Ici, alcune commissioni tributarie negano l'esenzione per l'imposta municipale (Ctp Modena 754 del 27 ottobre 2017) mentre in altri casi l'esenzione Imu per le società è stata confermata (Ctp Reggio Emilia 289/2017 e Ctr Emilia Romagna 1835/2017). Tenuto conto che a nostro parere l'intento del legislatore è quello di non discriminare tra persone fisiche e società - come è dimostrato in altra normativa, ad esempio per le agevolazioni in materia di imposta di registro - è necessaria una norma interpretativa. Per il momento comunque le società agricole fanno bene ad applicare l'esenzione come sostenuto dal ministero delle Finanze, circostanza che dovrebbe quanto meno escludere l'applicazione di sanzioni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le regole sui terreni agricoli



COADIUVANTI

I terreni posseduti dai coadiuvanti familiari e cioè da persone appartenenti alla famiglia coltivatrice che coltivano i terreni e che sono iscritti nella previdenza agricola, ma che non sono compresi nella partita Iva del soggetto che coltiva il terreno, dovrebbero essere esenti da Imu. In senso favorevole il ministero delle Finanze con nota del 23 maggio 2017; contraria la Corte di Cassazione con ordinanza n. 11979/17



COLTIVAZIONE INDIRECTA

L'esenzione da Imu si applica per i terreni posseduti da coltivatori diretti ed imprenditori agricoli iscritti nella gestione previdenziale, ancorché la conduzione sia svolta da una società di persone di cui i proprietari siano soci. Infatti anche ai soci delle società di persone devono essere applicate le agevolazioni tributarie previste a favore delle persone fisiche (articolo 9, Dlgs n. 99/2004)





EDIFICI STRUMENTALI

I fabbricati rurali strumentali sono esenti da Imu. Si tratta delle costruzioni iscritte nel catasto fabbricati nella categoria catastale D10, oppure se appartengono ad altra categoria come gli uffici della azienda agricola occorre l'annotazione di ruralità. In ogni caso devono essere strumentali per le attività di cui all'articolo 2135 del c.c., come previsto dall'articolo 9 del Dl 557/1993



ABITAZIONI RURALI

Le abitazioni rurali non usufruiscono di alcuna esenzione in materia di Imu se non quelle previste per la generalità dei contribuenti per l'abitazione principale o le riduzioni per quelle abitate dai familiari del proprietario. L'unica eccezione sono le abitazioni utilizzate dai lavoratori dipendenti a tempo indeterminato o con più di 100 giornate lavorative annue, poiché in questo caso sono fabbricati strumentali



TASI

I fabbricati rurali strumentali sono soggetti a Tasi se il comune l'ha istituita nella misura massima dell'1 per mille. Tale imposta non è dovuta sui terreni agricoli e sulla abitazione principale, mentre invece è dovuta sulle aree edificabili. Ma in questo caso se queste superfici sono possedute e coltivate da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali iscritti all'Inps, scatta l'esenzione