



**CITTA' DI BRA**

PROVINCIA DI CUNEO

**RIPARTIZIONE FINANZIARIA / UFFICIO TRIBUTI**

---

## **Terreni edificabili utilizzati ai fini agricoli da più comproprietari. Tassazione IMU.**

### **Interpello**

Quale l'applicazione IMU per area di terreno edificabile in comproprietà, avvenuta per eredità, fra due fratelli, uno dei quali coltivatore diretto e conduttore dell'intero appezzamento di terreno, con il pacifico consenso del secondo comproprietario non coltivatore diretto. Questo stante anche la risoluzione del Ministero Economia e Finanze n. 2/DF/2020 del 10.03.2020 che considera la "fictio iuris" della non fabbricabilità dell'intero terreno operante nei confronti di tutti i comproprietari del fondo ai fini del calcolo della base imponibile.

### **Risposta**

Si ritiene condivisibile il richiamo a quanto previsto dalla risoluzione del Ministero Economia e Finanze n. 2/DF/2020 del 10.03.2020, ritenendo applicabile la fattispecie non solo per i soggetti che rivestono la qualifica di coltivatore diretto (CD) o di imprenditore agricolo professionale (IAP) ma anche per tutti gli altri contitolari. Nel caso di specie, considerando il conduttore esente da imposta e suo fratello tassabile in base al valore catastale del terreno.

Questo perché si ritiene occorre dare lettura sistematica ed integrata a quanto previsto, nel regime di "nuova IMU", come dettato dai commi 741 e 743 della legge istitutiva del tributo. In dettaglio. L'art. 1, c. 741, lett. d), della L. 160/2019 prevede che "sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali". Il successivo comma 743 prevede poi che "i soggetti passivi dell'imposta sono i possessori di immobili, intendendosi per tali il proprietario ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. [...] In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno e' titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi ed oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni".

Si ritiene che la finzione giuridica di cui alla lett. d) del comma 741, che considera non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o dagli imprenditori agricoli professionali trovi applicazione, alla luce del comma 743, non solo per i soggetti che rivestono la qualifica di CD o di IAP ma anche per tutti gli altri contitolari.

Questa interpretazione, come ricordato anche nella già richiamata risoluzione MEF n. 2/DF/2020, ma che non si discosta dalla circolare MEF n. 3/DF/2012, è stata più volte accolta anche dalla

Corte di cassazione con sentenze n. 15566/2010, n. 16796/2017, n. 17337/2018, n. 23591/2019, secondo le quali “nell’ipotesi in cui il terreno posseduto da due soggetti ma è condotto da uno solo, che abbia comunque i requisiti sopra individuati, l’agevolazione in discorso si applica a tutti i comproprietari”.

Per questi motivi si ritiene di condividere l’applicabilità a tutti i contitolari della “fictio iuris” di non fabbricabilità, con l’applicazione del tributo sulla base del reddito dominicale catastale al primo gennaio dell’anno di riferimento, rivalutato secondo i coefficienti previsti per l’applicazione dell’imposta.

Bra, 19.05.2020

**Il Dirigente della Ripartizione Finanziaria**  
**Raffaele Grillo**