

Approfondimenti IMU

Ruralità e IMU (ved. anche “Seminario-Risposte”)

1. I terreni (agricoli e non)
2. I fabbricati rurali
ad uso strumentale
3. Il riconoscimento catastale della ruralità e
l’iscrizione in catasto di tutti i fabbricati.

Altri approfondimenti

4. Aree fabbricabili
5. Facoltà ex art. 59 d.lgs. 446/1997
6. Categorie del gruppo F (ved. “Seminario-Risposte”)
7. Abitazione principale e agevolazioni sociali
(ved. Seminario-Risposte)

Ruralità e IMU

1. I terreni

I terreni e l'IMU / 1

- Il NUOVO presupposto del tributo locale immobiliare è **il possesso di immobili**
(cfr. differenza tra art. 1 d.lgs. 504, non ripreso, e co. 2, art. 13, d.l. 201)
- Gli immobili sono o fabbricati o terreni
- I terreni sono in larga parte definiti dal 504 (art. 2, ripreso dal dl 201), ciò che non è ivi definito va considerato terreno “incolto”, ma l'aggettivo trae in inganno; meglio “terreno” e basta

È certo che i “terreni” sono imponibili con l'IMU

I terreni e l'IMU / 2

- Definizioni (fonti)
 1. Terreni agricoli: art. 2, lett.c, d.lgs. 504
 2. Terreni agricoli in aree fabbricabili: art. 2, lett. b, 2° periodo, d.lgs. 504
 3. Aree fabbricabili: art. 2, lett. b), 1° periodo, d.lgs. 504
- I “terreni”, senza altre qualificazioni, sono l’insieme delle particelle non edificate, che non sono qualificabili né “terreni agricoli” né “aree fabbricabili”**

I terreni e l'IMU / 3

- Base imponibile

- Aree fabbricabili:

- valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione (art. 5, co. 5, d.lgs. 504), esattamente come per l'ICI (e con il passaggio all'IMU subiscono solo l'eventuale incremento di aliquota);
 - In caso di demolizione di un fabbricato, l'area è considerata imponibile come fabbricabile fino alla ricostruzione.

- Terreni:

- Reddito dominicale iscritto in catasto, rivalutato del 25%, moltiplicato per un coefficiente (110 o 135), ex co.5, art. 13, dl 201, riferito a
 - Terreni agricoli in generale (moltiplicatore 135)
 - Terreni agricoli (“nonché” a “quelli non coltivati”,) posseduti e condotti da coltivatori diretti e IAP “iscritti alla previdenza agricola” (moltiplicatore ridotto a 110)

I terreni e l'IMU / 4

In conclusione:

- I “terreni” sono imponibili
- Non c'è una norma espressa e specifica per il calcolo della base imponibile dei terreni non agricoli e non fabbricabili, se non attraverso l'inciso “nonché per quelli non coltivati”, di cui al citato co. 5, art. 13
- Tuttavia, considerata l'indubbia inclusione dei “terreni” nella base imponibile ex co. 2, art. 13, e la non sensatezza di considerare i terreni “incolti” al valore venale, si ritiene che:
 - il calcolo della base imponibile sia quello stabilito per i terreni agricoli
 - e il moltiplicatore sia fissato a 135, salvo i casi di conduzione diretta da parte di coltivatore diretto / IAP “iscritto alla previdenza agricola”

Terreni agricoli / 1

- **Cosa sono i terreni agricoli**
 - Art. 2 d.lgs. 504, richiamato “per le definizioni” dal comma 2 dell’art. 13:
c) per terreno agricolo si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile.”
- Si tratta di un **requisito oggettivo/soggettivo** (riferimento *all'esercizio*)
 - Esplicito riferimento (comma 2, art. 13) alla definizione dei soggetti che esercitano l’attività agricola, ai fini della c.d. *finzione giuridica* in caso di aree fabbricabili utilizzate a fini agricoli:
Da comma 2, 2° periodo: *“I soggetti richiamati dal comma 1, lettera b), secondo periodo dell’articolo 2 del decreto legislativo n. 504 del 1992, sono individuati nei coltivatori diretti e negli imprenditori agricoli professionali [IAP] di cui all’articolo 1 del d.lgs. 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola.”*
- Più in generale, ai fini dell’IMU, un terreno è agricolo **se vi si esercita l’attività agricola di cui al 2135 c.c., ad opera di un soggetto definito: coltivatore diretto o IAP ex d.lgs. 99/2004**

Terreni agricoli / 2

- **Come sono trattati ai fini dell'IMU**
 - Aliquota ordinaria
 - di base, il 7,6 per mille
 - Base imponibile:
 - moltiplicatore ridotto a 110, applicabile anche ai terreni “non coltivati”, “posseduti e condotti, iscritti alla previdenza agricola”
 - Agevolazione calcolo valore imponibile per scaglioni, co. 8-bis, art. 13,
 - Solo per i “terreni agricoli”,
 - a condizione che siano “posseduti e condotti.... iscritti alla previdenza agricola”
 - Esenzione in zone montane ex lett. h) art.7, d.lgs. 504
 - senza alcun requisito soggettivo ulteriore, se non quello insito nella qualifica di terreno agricolo: l'esercente dell'attività agricola deve essere coltivatore diretto o IAP
 - Elenco territori ex circ. Finanze n. 9 del 14 giugno 1993
 - Elenco modificabile con DM , sulla base dell'elenco Istat dei Comuni e “eventualmente” della redditività dei terreni

Requisito soggettivo

- Per le definizioni di coltivatore diretto, ved. Circ. Mef n. 3/2012 (par. 7.1)
- “Imprenditore agricolo professionale” è una qualifica che si può attribuire anche alle società operanti in agricoltura (di persone e di capitali), secondo i criteri di cui all’art. 1, d.lgs. 99/2004

Ma:

- il requisito di iscrizione alla previdenza agricola, necessario per
 - moltiplicatore ridotto (110)
 - calcolo dell’imposta per scaglioni,sembra applicabile solo alle persone fisiche e alle società di persone

Ruralità e IMU

2. I fabbricati rurali ad uso strumentale

Imponibilità dei fabbricati rurali

- Il d.l. 201 risolve ogni incertezza circa l'imponibilità dei fabbricati rurali strumentali
 - Indicazione di un'aliquota e una disciplina specifica, richiamo alla definizione (co. 8, art.13)
 - Abolizione dell'interpretazione autentica ex art.23 del d.l. 207/2008
- Definizione ex d.l.557/1993 (art.9, co3-bis)
- Le abitazioni – se non sono strumentali – sono trattate secondo il regime ordinario

Definizione di fabbricato rurale

- Dal d.l. 557 del 1993 (art.9, co3-bis), richiamato da co. 8 dell'art. 13
 - 3-bis.* Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:
 - a) alla protezione delle piante;
 - b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
 - c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
 - d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
 - e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96
 - f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
 - g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
 - h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
 - i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ;
 - l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso .
- Ai fini della strumentalità il fabbricato rurale non deve necessariamente essere di proprietà dell'imprenditore agricolo

Il trattamento fiscale dei rurali strumentali

- Base imponibile
 - Valore catastale rivalutato e moltiplicato per il moltiplicatore appropriato
- Aliquota ordinaria di base ridotta al 2 per mille
 - Riducibile fino all'1 per mille
- Esenzione
 - Per i territori dei Comuni di cui all'elenco Istat, classificati montani o parzialmente montani (modifica del d.lgs. 23, art. 9, co. 8)
- Categoria catastale e qualifica di rurale strumentale
 - Si ritiene che, fino all'emanazione del DM che stabilirà diverse modalità di indicazione della ruralità dei fabbricati strumentali, per l'individuazione di tali immobili **la classificazione nella categoria D10 resta un requisito fondamentale (ved. punto successivo)**

Ruralità e IMU

3. L'iscrizione in catasto di tutti i fabbricati e il riconoscimento catastale della ruralità

Iscrizione in catasto dei fabbricati rurali

- L'obbligo di iscrizione in catasto di tutti i fabbricati (co. 14-ter)
 - riguarda tutti i fabbricati ancora iscritti al solo catasto terreni
 - esclusi i non inventariabili ex co.3, art. 3, DM 28/1998
 - entro il 30 novembre 2012
- Per questi fabbricati, per il 2012, l'IMU si paga in unica soluzione con il saldo di dicembre (co. 8, art. 13)
- Per norma generale (co. 14-quater), *nelle more della presentazione dell'accatastamento*, l'IMU si calcola sulla base della rendita di fabbricati simili già iscritti, salvo conguaglio.
- In caso di mancata dichiarazione si applica il co. 336, l. 311/2004

Il riconoscimento della ruralità / 1

- Il comma 14-*bis* riprende la procedura di riconoscimento della ruralità ex d.l. 70 (formalmente abolita)
 - presentazione di una domanda all’Agenzia del Territorio, con termine prorogato al 30 giugno 2012,
 - corredata da un’autocertificazione circa i requisiti di ruralità posseduti continuativamente negli ultimi 5 anni
 - In assenza di altre indicazioni, il riconoscimento prevede l’attribuzione della categoria D10 per i fabbricati strumentali
 - le abitazioni non subiscono alterazioni nel classamento rispetto alle normali regole catastali (non è obbligatoria la categoria A6)

Il riconoscimento della ruralità /2

- Il comma 14-*bis* prevede un DM (*“entro 60 giorni”* dal 26 aprile 2012), con il quale
 - *“sono stabilite le modalità per l’inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità,*
 - *fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo”*
- Pertanto:
 - a) la caratteristica di fabbricato rurale strumentale deve risultare nelle iscrizioni catastali**
 - b) fino all’emanazione del DM, la classificazione nella categoria D10 resta l’unica modalità di segnalazione catastale di un fabbricato strumentale**

Altri approfondimenti

4. Aree fabbricabili

- Sono regolate allo stesso modo dell'ICI
 - sono definite dallo strumento urbanistico
 - la base imponibile resta il “valore venale in comune commercio al 1° gennaio”
 - si applica l'aliquota ordinaria, modificabile dal Comune anche in modo differenziato
- Non si applicano le facoltà specifiche dell'art. 59, d.lgs. 446/1997 (ved. slide successive)

5. Cosa resta delle facoltà “speciali” dell’art. 59 ? /1

- 1. Sono applicabili le facoltà riportate nella normativa IMU**
- 2. Restano applicabili le norme gestionali, in base all’art. 52**
- 3. Non sono applicabili all’IMU le facoltà che implicano deroghe ai limiti dell’art. 52, o ad altri vincoli di legge**

5. Cosa resta delle facoltà dell'art. 59, d.lgs. 446 ? / 2

Sono applicabili

1. le facoltà riportate nella normativa IMU:

- accertamento con adesione, anche con azzeramento interessi in caso di rateazione ripreso dal co. 5, art. 9, d.lgs. 23
- determinazione delle caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta dei fabbricati ai fini del riconoscimento dell'inagibilità, ripreso dal co. 3, art. 13, d.l. 201

2. le norme gestionali, in base all'art. 52, per le quali non c'era bisogno di una norma ulteriore

- stabilire differimenti di termini per i versamenti, per situazioni particolari (lett. o dell'art. 59),
- compensazione pagamenti tra contitolari (lett. i)
- ampliabile ad ogni fattispecie di compensazione; ad esempio, considerare utili i pagamenti fatti da un non contribuente (con il suo consenso), a nome del contribuente,
- o istituire semplificazioni (facoltative per il contribuente), quali il pagamento da parte di un solo comproprietario

5. Cosa resta delle facoltà dell'art. 59, d.lgs. 446 ? / 3

Non sono applicabili

3. le facoltà che implicano deroghe

- ai limiti dell'art. 52 riguardo alla determinazione della base imponibile / dei soggetti passivi
 - rimborso aree fabbricabili derubricate (art. 59, lett.f)
 - ulteriori requisiti soggettivi per considerare agricoli terreni siti in aree edificabili (ai fini della c.d. finzione giuridica, lett. a)
 - determinazione parametrica del valore delle aree (lett. g),
 - la determinazione parametrica può mantenersi come orientamento per l'attività degli uffici ai fini dell'azione di accertamento, mantenendo almeno in parte il ruolo di indicazione di riferimento per i valori delle aree
- ad altre norme vincolanti
 - facoltà di incentivazione speciale (co. 57, art.3, l. 662/1996 e lett. p) dell'art.59),
 - che, in assenza di una norma che la riprenda ai fini IMU, può mantenersi solo con riferimento al gettito residuo dell'ICI