

Terreni agricoli ai fini IMU, Esenzione, Calcolo

Attuale situazione valida per il 2015 e 2014

In seguito al [Consiglio dei Ministri n. 46 del 23/01/2015](#), è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 19 del 24/01/2015 il [DL n. 4 del 24/01/2015](#) che rivede l'IMU agricola per il 2015 con effetti anche sul 2014.

Il DL stabilisce che:

1. A decorrere dall'anno 2015, l'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) prevista dalla lettera h) del comma 1 dell'articolo 7 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si applica:

a) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, ubicati nei comuni classificati totalmente montani di cui [all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica \(ISTAT\)](#);

b) ai terreni agricoli, nonché a quelli non coltivati, 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, ubicati nei comuni classificati parzialmente montani di cui allo stesso elenco ISTAT.

2. L'esenzione si applica anche ai terreni di cui al comma 1 lettera b), nel caso di concessione degli stessi in comodato o in affitto a coltivatori diretti e a imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo n. 99 del 2004, iscritti nella previdenza agricola.

3. I criteri di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche all'anno di imposta 2014.

4. Per l'anno 2014, non è, comunque, dovuta l'IMU per i terreni esenti in virtù del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri delle politiche agricole alimentari e forestali e dell'interno, del 28 novembre 2014, pubblicato nella Gazzetta ufficiale [n. 284 del 6 dicembre 2014](#) e che, invece, risultano imponibili per effetto dell'applicazione dei criteri di cui ai commi precedenti.

.....

5. I contribuenti versano l'imposta complessivamente dovuta per l'anno 2014, determinata secondo i criteri di cui ai commi precedenti, entro il 10 febbraio 2015.

.....

Quindi se consultate l'elenco ISTAT (<http://www.istat.it/it/archivio/6789>) trovate una colonna **Comune Montano**.

In questa colonna potete trovare i seguenti valori:

T - Totalmente montano - i terreni sono tutti esenti

P - Parzialmente montano - sono esenti solo i terreni *posseduti e condotti* da CD o IAP e i terreni *posseduti* da CD o IAP e dati in fitto/comodato ad altri CD o IAP

NM - Non montano - i terreni non sono esenti e per tutti i terreni si versa l'IMU

E quindi a seconda di questo valore il Calcolo IMU applica l'imposta o l'esenzione a seconda dei casi.

Inoltre, solo per il 2014, se il comune risulta ad esempio **P - Parzialmente montano**, ma l'altitudine supera i 600 metri, si applica l'esenzione su tutti i terreni, in virtù del Decreto del 28 Novembre ([GU n. 284 del 6 dicembre 2014](#))

Se invece risulta **NM - Non montano** ma l'altitudine è tra i 281 metri ed i 600 metri, si applica l'esenzione solo sui terreni di proprietà di CD o IAP anche quando concessi in fitto o comodato ad altri CD o IAP.

Il Calcolo IMU applica già i diversi criteri. L'esenzione viene applicata dopo aver aggiunto l'immobile al Calcolo, generando imposta uguale a zero.

Le informazioni relative al Comune per i comuni interessati dalle recenti variazioni, le trovate in corrispondenza dell'icona verde **Informazioni terreni** (se presente)

La scadenza sul Calcolo IMU è stata aggiornata al **10 Febbraio 2015**.

Calcolo IMU terreni, terreni agricoli e terreni condotti da CD o IAP

In generale i terreni/terreni agricoli sono soggetti a IMU ad aliquota ordinaria deliberata dal Comune con aliquota variabile dal 4,6 per mille al 10,6 per mille.

Sappiamo di comuni che hanno deliberato aliquota al 2 per mille ma non è quanto previsto dalla norma.

Per i terreni agricoli il coefficiente di rivalutazione è del 25% e il moltiplicatore è **135**.
Il calcolo dell'imponibile è: **Reddito dominicale*1,25*135**; a questo imponibile si applica l'aliquota deliberata.

Per i terreni **posseduti e condotti** da CD e IAP dal 2014 il moltiplicatore è **75** (L. 147/2013 comma 707) e quindi, **in generale**, il calcolo dell'imponibile è: **Reddito dominicale*1,25*75**; nel caso dei terreni di CD e IAP intervengono agevolazioni sull'imponibile soggetto a imposta e criteri di calcolo dell'imponibile che possono cambiare in base a percentuale di possesso e percentuale di utilizzo come più sotto riportato.

N.B. se il terreno è di un CD o IAP e viene dato in fitto a terzi, il terreno **non beneficia** delle agevolazioni riservate ai CD/IAP e il **moltiplicatore da utilizzare è 135**.

Per chi volesse approfondire alcuni aspetti relativi ai terreni cosiddetti "incolti" (terreni non utilizzati in attività agricola) può essere utile per brevità, oltre alla norma e quanto altro disponibile su altre fonti, questo documento dell'IFEL:

[Nota IFEL terreni incolti](#)

N. B. per i terreni nei comuni interessati dalla recente riclassificazione, nel Calcolo IMU l'importo è portato tutto a saldo, come previsto dal Decreto Ministeriale. Eventuali versamenti precedenti (caso di comuni in precedenza "parzialmente delimitati") devono essere gestiti utilizzando il campo "versato".

N.B. la scadenza per i terreni, nei Comuni interessati, è automaticamente fissata al 10 Febbraio 2015, anche se risulta l'informazione della scadenza del saldo IMU a Dicembre.

Coltivatori diretti e Imprenditori Agricoli Professionali (IAP)

In caso di non esenzione, per i Coltivatori diretti e gli Imprenditori Agricoli Professionali che abbiano l'iscrizione alla previdenza agricola, viene applicata una agevolazione sull'imponibile soggetto a tassazione (Comma 8 bis del DL 201/2011):

"I terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali di cui all'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, e successive modificazioni, iscritti nella previdenza agricola, purchè dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitata mente alla parte di valore eccedente euro 6.000 e con le seguenti riduzioni: a) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti euro 6.000 e fino a euro 15.500; b) del 50 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 15.500 e fino a euro 25.500; c) del 25 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente euro 25.500 e fino a euro 32.000;"

Quindi l'imposta si calcola secondo i seguenti scaglioni e percentuali:

- esenzione per imponibile fino a Euro 6.000,00;
- 30% dell'imposta per la quota di imponibile superiore a Euro 6.000,00 fino a Euro 15.500,00;
- 50% dell'imposta per la quota di imponibile superiore a Euro 15.500,00 fino a Euro 25.500,00;
- 75% dell'imposta per la quota di imponibile superiore a Euro 25.500,00 fino a Euro 32.000,00;
- 100% dell'imposta per la quota di imponibile superiore a Euro 32.000,00.

L'imposta si calcola a partire dal valore imponibile dei terreni e in base a percentuale e periodo di possesso.

In merito alla determinazione dell'imposta è utile ricordare le indicazioni riportate nella [Circolare 3/DF \(7.2 Le agevolazioni applicabili ai terreni agricoli\)](#), di cui riportiamo uno stralcio a supporto del metodo applicato nel Calcolo IMU nel caso di terreni agricoli posseduti e condotti da Coltivatori diretti o IAP con requisito previdenza agricola:

"Si deve argomentare che, nel caso in cui il coltivatore diretto o IAP, iscritto nella previdenza agricola, possiede e conduce più terreni, le riduzioni devono essere calcolate proporzionalmente al valore dei terreni posseduti nei vari comuni e devono essere rapportate al periodo dell'anno in cui sussistono le condizioni richieste dalla norma e alla quota di possesso. Si deve, altresì, precisare che trattandosi di agevolazioni che hanno natura soggettiva devono applicarsi per intero sull'imponibile calcolato in riferimento alla corrispondente porzione di proprietà del soggetto passivo che coltiva direttamente il fondo.

Da quanto argomentato è possibile dedurre che se il terreno agricolo è posseduto e condotto da tutti i soggetti passivi, il beneficio fiscale spetta ad ognuno di essi proporzionalmente alla relativa quota di proprietà dell'immobile."

In merito a questi ultimi argomenti si vedano anche la Sentenza n. 22893/2010 (natura soggettiva dei terreni agricoli posseduti e condotti da CD o IAP) e la sentenza n. 18384/2004 (determinazione imponibile con riferimento non all'intero valore del terreno, ma limitatamente alla porzione di proprietà del contribuente).

La condizione di un terreno posseduto e condotto da più CD o IAP, si può gestire nel Calcolo IMU utilizzando il campo "**Percentuale di utilizzo**" dove deve essere riportata la percentuale di utilizzo del terreno in proporzione alla quota di possesso.

Esenzioni - Comuni montani - sviluppo normativo 2013-2014-2015

Fino al 2013 i terreni agricoli erano esenti da IMU se il Comune era riconosciuto come Comune montano o di collina. I Comuni montano o di collina, secondo la classificazione precedente, sono individuati nella [Circolare n. 9 del 14 giugno 1993](#).

In alcuni casi il territorio del Comune poteva risultare parzialmente montano. Nella Circolare questi Comuni hanno l'indicazione di "parzialmente delimitato" (PD). In tali casi l'esenzione valeva solo per i terreni che rientrano nella parziale delimitazione.

A fine 2014 a valere per tutto il 2014 (ma ormai superata con gli ultimi sviluppi riportati ad inizio pagina), il Governo ha inteso rivedere la classificazione dei Comuni montani, eliminando i criteri precedentemente esistenti e introducendo come criterio principale l'altitudine del Comune dal livello del mare. Tale indicazione è riferita all'altitudine misurata nella Casa Comunale.

Il Decreto interministeriale del 28 Novembre 2014 all'Art. 2 (di cui riportiamo per brevità il Comma 2 e 5) rimodula l'esenzione per i terreni agricoli e ridefinisce i comuni montani precedentemente individuati nella Circolare n. 9 del 14 Giugno 1993:

"1. Sono esenti dall'imposta municipale propria, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera h), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 i terreni agricoli dei comuni ubicati a un'altitudine di 601 metri e oltre, individuati sulla base dell'«Elenco comuni italiani», pubblicato sul sito internet dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), <http://www.istat.it/it/archivio/6789>, tenendo conto dell'altezza riportata nella colonna «Altitudine del centro (metri)»."

.....

"5. L'individuazione dei terreni, effettuata ai sensi del presente articolo, ai quali si applica l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lettera h) del decreto legislativo n. 504 del 1992, sostituisce quella effettuata in base alla circolare n. 9 del 14 giugno 1993, pubblicata sul supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale n. 141 del 18 giugno 1993."

Quindi, a seconda dell'altitudine, valevano i seguenti scaglioni (Art. 2 c. 2):

- Fino a 280 metri di altitudine: nessuna esenzione;
- da 281 fino a 600 metri: esenzione solo per i terreni posseduti da Coltivatori Diretti e IAP con requisito previdenza agricola; l'esenzione si applica anche **in caso di terreno posseduto da CD o IAP** (Art. 2 c. 3) e concesso in comodato o in fitto ad altro CD o IAP.
- oltre 600 metri di altitudine: esenzione per tutti i terreni.

Con il [Decreto Legge 16 dicembre 2014, n. 185 - GU Serie Generale n.291 del 16-12-2014](#) è stata poi prorogata la scadenza del versamento dell'IMU agricola al 26 gennaio 2015:

Proroga scadenza pagamento IMU terreni agricoli - Pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto Legge 16 dicembre 2014, n. 185

Disposizioni urgenti in materia di proroga dei termini di pagamento IMU per i terreni agricoli montani e di interventi di regolazione contabile di fine esercizio finanziario. ([GU Serie Generale n.291 del 16-12-2014](#))

.....

Art. 1

Proroga del termine di pagamento dei terreni agricoli montani a seguito della revisione di cui al decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66

1. Il termine per il versamento dell'imposta municipale propria (IMU), relativa al 2014, dovuta a seguito dell'approvazione del decreto interministeriale di cui al comma 2 dell'articolo 22 del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con

modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, e' prorogato al 26 gennaio 2015. Nei comuni nei quali i terreni agricoli non sono piu' oggetto dell'esenzione, anche parziale, prevista dall'articolo 7, comma 1, lettera h), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, l'imposta e' determinata per l'anno 2014 tenendo conto dell'aliquota di base fissata dall'articolo 13, comma 6, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, a meno che in detti comuni non siano state approvate per i terreni agricoli specifiche aliquote.

.....

Documenti:

- [Comunicato del 1° dicembre 2014 "Decreto esenzione dall'IMU per i terreni montani"](#)
- [Decreto interministeriale 28 novembre 2014](#)
- [Allegato A al Decreto 28 novembre 2014](#)
- [Supplemento Ordinario n. 93 G.U. 284 del 06/12/2014](#) - estratto
- [Decreto Legge 16 dicembre 2014, n. 185](#) - GU Serie Generale n.291 del 16-12-2014

Ultimi sviluppi 2014/2015: con il [DL n. 4 del 24/01/2015](#) per il 2015, con effetti anche sul 2014, è stata infine ripristinata la classificazione dei comuni montani come da elenco ISTAT e con pagamento rinviato al **10 febbraio 2015** (come indicato ad inizio pagina).