

Immobili. La misura non riguarda i Comuni montani o collinari, nei quali questi beni sono già stati esentati

Terreni agricoli senza Imu

Rata sospesa anche per le aree catalogate nel Prg ma non coltivate

SOS IMU

-5

GIORNI CHE MANCANO ALL'ACCONTO DI GIUGNO

Gian Paolo Tosoni

È indolore la prima rata dell'Imu 2013 in scadenza il 17 giugno per i proprietari di terreni agricoli, perché rientrano nella sospensione stabilita dal governo con il Dl 54/2013. La norma non cancella l'imposta ma la rinvia fissando già la data per l'eventuale pagamento al 16 settembre 2013 se non viene adottata una complessiva riforma del Fisco sul patrimonio immobiliare entro il 31 agosto.

I terreni agricoli rientrano dunque nella sospensione della prima rata dell'Imu, che risulterebbe pari al 50 per cento dell'imposta complessiva dovuta per il 2013 (cioè relativamente al primo semestre).

Ai fini del tributo sono considerati agricoli i terreni destinati all'esercizio delle attività agricole previste dall'articolo 2135 del Codice civile anche se non coltivati e quindi anche nel caso in cui il terreno è lasciato a riposo, e che siano inseriti come tali negli strumenti urbanistici.

Inoltre la circolare 3/DF/2012 ha chiarito che non sono considerati edificabili, ancorché classificati come tali nel piano regolatore del Comune, i terreni posseduti e condotti da un soggetto Iap (imprenditore agricolo professionale) o coltivatore diretto, purché siano iscritti nella previdenza agricola. La sospensione della prima rata rileva quindi anche per queste aree.

Il ministero delle Finanze ha precisato, in presenza di terreno edificabile in comproprietà di più persone, che se l'area è coltivata anche da uno solo dei comproprietari con la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale iscritto nella gestione previdenziale è considerata agricola anche per la quota di proprietà dei soggetti sprovvisti di queste qualifiche. Quindi è sufficiente che uno solo dei proprietari Iap o coltivatore diretto coltivi l'area affinché la stessa possa essere considerata agricola e goda della sospensione della prima rata Imu.

L'agevolazione è estesa anche alle società proprietarie di

L'ALTRO FRONTE

Lo stop ai versamenti si estende a tutti i fabbricati rurali e a quelli strumentali all'attività

terreni, che abbiano la medesima qualifica di imprenditore agricolo professionale, con amministratore o socio iscritti nella gestione previdenziale.

Un discorso a parte meritano i terreni situati in Comuni considerati montani o collinari in base alla circolare 9/1993, che non rientrano nell'ambito della sospensione in quanto già esentati dall'imposta. Ne deriva che questi terreni, non trovando applicazione in relazione ai redditi fondiari l'effetto sostitutivo dell'Imu rispetto all'Irpef, continuano a scontare le imposte dirette anche sul reddito dominicale (circolare 5/E/2013).

La sospensione della prima rata dell'Imu riguarda anche i fabbricati rurali; la nozione di ruralità ai fini fiscali è contenuta

nell'articolo 9 del decreto legge n. 557/1993.

In particolare al comma 3 la norma stabilisce le condizioni necessarie per il riconoscimento di questa qualifica con riferimento ai fabbricati ad uso abitativo. La sospensione della prima rata si applica per tutti i fabbricati abitativi rurali e non solo per l'abitazione principale in quanto l'articolo 1, comma 1, lettera c) del decreto legge 54/2013 richiama il comma 4 dell'art. 13 del decreto legge 201/2011, che ricomprende genericamente le abitazioni.

Il successivo comma 3-bis dell'articolo 9 individua invece le caratteristiche rilevanti per il riconoscimento della ruralità per i fabbricati strumentali. In pratica tali fabbricati sono considerati rurali se sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola prevista dall'articolo 2135 del Codice civile.

Si precisa che devono essere considerati rurali se non hanno cambiato destinazione e fabbricati accatastati nelle categorie catastali ad hoc, che sono l'A/6, per gli abitativi, e D/10, per quelli strumentali.

Sono inoltre rurali indipendentemente dalla categoria di appartenenza i fabbricati per i quali è stata ottenuta, attraverso la presentazione in catasto dell'apposita autocertificazione, l'annotazione «R» negli atti catastali.

In tal senso appare opportuno ritenere tali anche quelli sprovvisti di tale sigla a condizione che la relativa richiesta sia stata inoltrata entro il 30 settembre o 30 novembre 2012. Tale ultimo termine per i fabbricati rurali situati nei territori interessati al terremoto del 20 e 29 maggio 2012 scadeva lo scorso 31 maggio (Emilia Romagna, Lombardia e Veneto).

Il Sole **24 ORE**.com

SU INTERNET

Tutti gli strumenti (gratuiti, per abbonati) per affrontare l'acconto Imu di lunedì 17

Si avvicina la scadenza dell'acconto Imu e Il Sole 24 Ore raccoglie sul suo sito un set di strumenti per affrontare l'appuntamento alla casa. Una mini-guida che comprende il riepilogo delle regole, le risposte ai quesiti più frequenti e diversi approfondimenti disponibili per gli abbonati (ma acquistabili anche dai non abbonati). E anche il calcolatore per scoprire quanto dovuto e stampare il modello F24 per i pagamenti. Sulla home page del sito i lettori

possono trovare innanzitutto il riepilogo dei soggetti obbligati ed esclusi dal pagamento del 17 giugno. Da questo stesso articolo, una serie di collegamenti (link) portano al **calcolatore** dell'acconto, alle **risposte ai quesiti**, al **Dossier sull'Imu** con articoli e documentazione, al **Focus** sull'acconto e alla versione digitale della **Guida Pratica Imu**.

www.ilsole24ore.com

SOS IMU

Le risposte ai dubbi



I TEMI E GLI ESPERTI

L'ABITAZIONE PRINCIPALE E LE PERTINENZE - Luigi Lovecchio

TERRENI, FABBRICATI AGRICOLI E AREE FABBRICABILI - Gian Paolo Tosoni

IMMOBILI PRODUTTIVI E NEGOZI - Giuseppe Debenedetto

SECONDE CASE E CASE IN AFFITTO - Antonio Piccolo

GLI ALTRI FABBRICATI - Pasquale Mirto

www.ilsole24ore.com/sosimu
L'indirizzo a cui scrivere

© RIPRODUZIONE RISERVATA