

IMU sui terreni agricoli: calcoli e novità



Per determinare la **base imponibile IMU dei terreni agricoli**, va tenuto conto innanzitutto delle modifiche apportate dalla Legge di Stabilità 2014. Essa ha previsto la **riduzione da 110 a 75 del coefficiente moltiplicatore da applicare al reddito dominicale** rivalutato dei terreni agricoli, anche non coltivati, ma solo se posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola.

Per il 2015, la base imponibile dei terreni posseduti da tutti gli altri soggetti rimane, invece, invariata.

Dunque le **casistiche riscontrabili nella pratica**, possono essere le seguenti:

- **Terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola:** base imponibile sarà data dal reddito dominicale * 1,25* 75* aliquota effettiva (con riduzione d'imposta per scaglioni);
- **Terreni agricoli posseduti e condotti da società agricole in possesso della qualifica di IAP:** base imponibile sarà data dal Reddito dominicale * 1,25* 75* aliquota effettiva (con riduzione d'imposta per scaglioni);
- **Terreni agricoli posseduti e condotti da IAP o CD e coltivati da una società di persone costituita tra gli stessi** (con almeno un socio in possesso della qualifica di IAP – se si tratta di S.a.s., la qualifica di IAP si deve riferire ai soci accomandatari): base imponibile sarà data dal Reddito dominicale * 1,25* 75* aliquota effettiva (con riduzione d'imposta per scaglioni);
- **Terreni agricoli, anche non coltivati, posseduti e condotti da società di capitali o cooperative** (con almeno un amministratore in possesso della qualifica di IAP – se si

tratta di società cooperative, l'amministratore deve essere anche socio): base imponibile sarà data dal Reddito dominicale * 1,25* 75*aliquota effettiva (con riduzione d'imposta per scaglioni);

- **Terreni agricoli non posseduti da CD o IAP** (incolti + orticelli compresi): base imponibile sarà data dal Reddito dominicale * 1,25* 135*aliquota effettiva;

- **Terreni concessi in affitto a terzi**, anche se il conduttore è IAP o CD (ma proprietario NO) base imponibile sarà data dal Reddito dominicale * 1,25* 135*aliquota effettiva.

La detrazione fissa di 200 euro per i CD e IAP – Con alcune FAQ il Dipartimento delle Finanze, ha recentemente chiarito che la **detrazione di 200 euro per i terreni in precedenza esenti da Imu e ora soggetti a IMU, viene ripartita proporzionalmente fra i vari comproprietari.**

Tale detrazione fissa dall'imposta è stata introdotta dall'articolo 1, comma 1 bis del D.L. n. 4/2015, convertito nella L. 34/2015, spettante per i terreni ubicati nell'allegato 0A della legge.

Tale allegato elenca i comuni montani e parzialmente montani, che in base alla circolare 9 del 13 giugno 1993, erano considerati esenti da IMU, mentre ora non lo sono più.

Il nuovo elenco dei territori montani e parzialmente montani basato sul criterio Istat non comprende molti comuni, che erano, invece, presenti nel precedente elenco (che faceva riferimento all'altitudine della casa comunale).

Dunque, la detrazione di 200 euro va goduta dai proprietari di terreni che fino al 2013 erano esenti da Imu e che ora, per effetto delle disposizioni previste dal D.L. n.4/2015, sono invece gravati da IMU. La detrazione è **riservata ai proprietari in possesso della qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionali (Iap)** e iscritti nella previdenza agricola.

I 200 euro sono garantiti anche qualora i terreni vengano concessi in comodato o in affitto ad altri coltivatori diretti o Iap o qualora all'interno della famiglia un proprietario

iscritto nella gestione previdenziale Inps come coadiuvante, abbia concesso in conduzione il terreno ad altri componenti del nucleo familiare.

La detrazione fissa di 200 euro spetta ai proprietari di terreni, anche quando sono più di uno e quando i terreni sono collocati in più comuni e in particolare, come chiarito dal Ministero:

a) nel caso di pluralità di terreni posseduti, la detrazione è unica; ai proprietari, quindi, non spettano 200 euro per ogni terreno posseduto e condotto, ma 200 euro in totale;

b) per più terreni situati in più comuni, la detrazione deve essere ripartita nei vari comuni in cui il coltivatore o Iap possiede i terreni in base al valore degli stessi, nonché al periodo ed alla quota di possesso;

c) per un terreno posseduto e condotto da soggetti in possesso della qualifica di CD o Iap e da persone senza le qualifiche, la detrazione si ripartisce per intero tra i soli possessori CD o Iap, iscritti nella previdenza agricola.

Rimborso IMU – Infine, il Ministero ha chiarito che spetta il rimborso dell'Imu versata per quei terreni, che risultavano imponibili secondo il criterio dell'altitudine della casa comunale, ex D.L. 66/2014 e D.M. 28.11.2014 e che per effetto del nuovo D.L. n. 4/2015 (criterio Istat) sono esenti. Inoltre, il diritto alla restituzione spetta anche nel caso di possesso di un terreno ubicato in un comune che fino al 2013 era imponibile, per il 2014 (D.M. 28.11.2014) continua a essere imponibile e che è divenuto esente a seguito del D.L. n. 4/2015.

Aliquote per l'acconto 2015 – Il prossimo 16 giugno 2015 i contribuenti applicheranno in acconto le aliquote 2014, ma se i Comuni avessero già deciso, per il 2015, aliquote più leggere rispetto a quelle dello scorso anno, i contribuenti potrebbero già applicarle, così da evitare di "anticipare" un'IMU da conguagliare a dicembre 2015.

FONTE: fiscal-focus.info