

## ICI agevolata anche per il comproprietario del terreno non CD o IAP

Ai fini ICI, l'art. 2, lett. *b*), del d.lgs. n. 504/1992 definisce l'area edificabile come quella utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.

Tuttavia, non sono ritenuti «fabbricabili» i terreni posseduti e condotti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli professionali, utilizzati per le finalità agro-silvo-pastorali mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento degli animali.

L'ICI è stata in vigore fino al 2012 quando è subentrata l'IMU che ha confermato tale principio (art. 13, comma 2, del d.l. n. 201/2011).

Pronunciandosi sull'argomento, la Cassazione, con sentenza n. 15566 del 30 giugno 2010<sup>1</sup>, ha chiarito che qualora il terreno sia di proprietà di più soggetti ma condotto solo da alcuni di essi, in possesso della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale, l'agevolazione fiscale<sup>2</sup> si applica a tutti i comproprietari.

La Suprema Corte ha, infatti, rilevato che nel caso di comunione di un terreno edificabile sul quale persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale ad opera di uno dei comproprietari in possesso dei requisiti di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 504/1992, l'equiparazione dello stesso a terreno agricolo operata in forza dell'art. 2, comma 1, lett. *b*) del citato decreto possa valere e, quindi, essere estesa anche agli altri comunisti, che non esercitano, sullo stesso, l'attività agricola.

In base al tenore letterale, oltre che ad una interpretazione sistematica del predetto articolo, i giudici di legittimità hanno ribadito che un terreno, pur suscettibile di utilizzazione edificatoria, deve considerarsi agricolo se ricorrono tre condizioni: *a*) il possesso dello stesso da parte di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale; *b*) la diretta conduzione del medesimo da parte dei predetti soggetti; *c*) la persistenza dell'utilizzazione agro-silvo-pastorale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione.

Pertanto, «Ricorrendo tali presupposti, il terreno soggiace all'imposta in relazione al suo valore catastale, dovendosi prescindere dalla sua obiettiva potenzialità edilizia.

La considerazione, in questi casi, dell'area come terreno agricolo ha quindi carattere oggettivo e, come tale, si estende a ciascuno dei contitolari dei diritti dominicali. Ciò in quanto la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comunisti».

A differenza delle aree edificabili, il cui imponibile è costituito dal loro valore venale in comune commercio, per i terreni agricoli l'ICI è calcolata in base al reddito fondiario<sup>3</sup>.

Nonostante le puntualizzazioni della giurisprudenza e della prassi ministeriale<sup>4</sup>, che richiama quanto affermato dalla Suprema Corte, qualche Comune ritiene di esigere l'imposta, dovuta per gli anni

<sup>1</sup> In *Dir. giur. agr. al. amb.*, 2010, 608, con nota di L. CENICOLA.

<sup>2</sup> Per i terreni agricoli posseduti e condotti da CD e IAP, comprensivi di fabbricati rurali, l'art. 9 del d.lgs. n. 504/1992 prevedeva una deduzione dal valore della base imponibile nella misura di euro 25.822,84 e delle riduzioni d'imposta, per la parte eccedente l'importo della franchigia.

<sup>3</sup> Art. 5, commi 5 e 7, del d.lgs. n. 504/1992.

pregressi, sull'area «potenzialmente edificabile», nei casi in cui il terreno sia coltivato solo da alcuni comproprietari, in possesso della qualifica di CD o IAP.

È quanto accaduto ad alcuni soci di una società semplice che svolge attività di allevamento di bovini da latte e coltiva fondi agricoli. I soci, per i due terzi, sono proprietari del terreno, privi della qualifica di coltivatori diretti e, quindi, non iscritti nella relativa gestione previdenziale.

Il Comune aveva notificato a tali soggetti un avviso di accertamento, per l'ICI dovuta nel 2007, rilevando che, sebbene posseduto anche da agricoltori della società agricola, non tutti i titolari hanno la qualifica di coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale. L'imposta doveva essere corrisposta, quindi, in base al valore commerciale del bene anche perché era stato presentato un progetto di lottizzazione: comportamento che rafforzava l'ipotesi della edificabilità del suolo.

Nel ricorso presentato alla Commissione provinciale tributaria i contribuenti sostenevano che, pur essendo il terreno potenzialmente edificabile, era comunque utilizzato per finalità agricole per cui l'imposta doveva essere calcolata, non sul valore di mercato, bensì applicando la rendita catastale.

La C.T.P. respingeva il ricorso e, nel successivo appello, la Commissione tributaria regionale, accogliendo le istanze dei contribuenti, annullava l'accertamento con la sentenza n. 4358 del 7 ottobre 2015 in epigrafe.

Richiamandosi a quanto affermato dalla Cassazione, la C.T.R. della Lombardia, Sezione staccata di Brescia, ha ribadito che non sono considerati «fabbricabili» i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nell'art. 9, comma 1, del medesimo decreto 504/92 (coltivatori diretti o imprenditori agricoli), sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvopastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali [art. 2, comma 1, lett. b) del d.lgs. n. 504/92].

Questi terreni, pertanto, devono essere considerati agricoli per cui l'agevolazione ICI si estende anche nei confronti di quei proprietari senza alcuna qualifica agricola perché, essendo la proprietà immobiliare comune ed indivisa e nell'esclusivo possesso delle persone munite della qualifica di coltivatore diretto, sussiste il requisito oggettivo per il riconoscimento del trattamento più favorevole anche nei confronti degli altri comproprietari.

*Luigi Cenicola*