



I riflessi dell'Imu sulla tassazione del reddito agrario e dominicale dei terreni

Dal 1° gennaio 2012 è entrata in vigore l'imposta municipale, come previsto dall'articolo 13 del Decreto Salva Italia (convertito nella L. n.214/11). Tale nuovo tributo va a sostituire l'imposta comunale sugli immobili e l'Irpef sul reddito dominicale relativamente ai terreni agricoli non affittati (art.8, co.1, del D.Lgs. n.23/11).

Ne consegue che se il terreno agricolo non risulta affittato esso dovrà scontare anche l'Irpef sul reddito dominicale.

Nella prima parte del presente lavoro tratteremo, quindi, la tematica relativa alla tassazione del reddito dominicale per poi soffermarci sugli aspetti generali dell'Imu.

Come tassare il reddito dominicale

L'applicazione dell'imposta municipale sostituisce anche l'Irpef dovuta sulla rendita catastale che, pertanto, non dovrà essere dichiarata nel modello Unico. Questa disposizione fa parte dell'impianto normativo dell'art.8 ed art.9, co.9 del D.Lgs. n.23/11. Per la verità la norma contenuta nel decreto sul Federalismo municipale (art.9, co.9) appare alquanto criptica e non è migliorata con la Manovra Monti.

La disposizione prevede che:

“il reddito agrario di cui all'art.32 del citato testo unico di cui al DPR n.917 del 1986, i redditi fondiari diversi da quelli cui si applica la cedolare secca di cui all'articolo 3, i redditi derivanti dagli immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi dell'art.43 del citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n.917 del 1986, e dagli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società, continuano ad essere assoggettati alle ordinarie imposte erariali sui redditi.”

Deve, tuttavia, essere considerata anche la norma contenuta nell'art.8, co.1, del citato D.Lgs. n.23/11 la quale dispone che l'IMU sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef sul reddito delle persone fisiche e relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi agli immobili non locati.

Sulla scorta di tale assunto normativo, l'interpretazione più logica consiste nello scindere il reddito dominicale dall'agrario, prevedendo che nei casi di affitto dei fondi rustici, il proprietario che assolve l'Imu dichiara anche il reddito dominicale essendo in presenza di un terreno affittato.

Tale interpretazione deriva dal presupposto impositivo dell'imposta municipale che è dovuta dal proprietario o usufruttuario del terreno e, quindi, dal medesimo soggetto che deve dichiarare il reddito dominicale (infatti, ai fini delle imposte dirette non viene dichiarato il canone di affitto). L'affittuario continua a dichiarare il reddito agrario.

Invece, qualora il terreno sia coltivato direttamente dal proprietario che assolve l'imposta municipale, non deve essere dichiarato il reddito dominicale ai fini dell'Irpef, mentre ovviamente deve essere dichiarato il reddito agrario.

I soggetti che assolvono l'imposta municipale in quanto proprietari o titolari di diritti reali sui terreni, qualora coltivino direttamente il fondo e non dichiarino il reddito dominicale, sono i seguenti:

⇒ gli imprenditori agricoli individuali;

- ⇒ le società semplici;
- ⇒ gli enti non commerciali;
- ⇒ le società agricole in nome collettivo ed in accomandita semplice che hanno optato per la tassazione per il reddito agrario.

Le società agricole a responsabilità limitata, invece, non sono previste nell'agevolazione in quanto soggetti Ires (art.8, co.1, D.Lgs. n. 23/12).

Talvolta i terreni sono coltivati da soggetti diversi dal titolare di diritti reali pur in assenza del contratto di affitto: si pensi all'usufruttuario del terreno coltivato dal nudo proprietario. In questo caso l'usufruttuario assolve l'imposta comunale ma deve dichiarare anche il reddito dominicale ai fini dell'Irpef.

Come si calcola l'Imu sugli immobili rurali

Dal 1° gennaio 2012 saranno assoggettati ad Imu anche le abitazioni rurali la cui aliquota base è del 4‰ se destinate ad abitazione principale del proprietario; per le altre abitazioni utilizzate dai dipendenti o familiari l'aliquota è quella ordinaria del 7,6‰. Ciò nonostante, la rendita catastale delle abitazioni rurali non deve essere dichiarata ai fini Irpef.

I fabbricati rurali strumentali (D/10) godono di un'aliquota ridotta pari al 2‰ che può essere ridotta all'1‰ sempre a discrezione dei comuni.

Per l'individuazione dei fabbricati rurali, la norma non fa riferimento alla classificazione catastale; anzi, viene espressamente abrogata dal Decreto Salva-Italia (co.14, art.13 del D.L. n.201/11) quella disposizione secondo cui per il riconoscimento della ruralità occorre la classificazione catastale nelle categorie A/6 per le abitazioni e D/10 per i fabbricati strumentali (co.2-*bis* dell'art.7 del D.L. n.70/11).

Si può quindi ritenere che l'aliquota ridotta dello 0,2% spetti semplicemente per la destinazione strumentale del fabbricato alla attività agricola, quale che sia la categoria catastale; è il caso, ad esempio, degli impianti fotovoltaici (categoria catastale D/1) o degli uffici dell'azienda agricola (A/10).

Per i fabbricati che risultano iscritti al catasto terreni, la Manovra Monti prevede che l'imposta venga corrisposta in acconto e saldo sulla base della rendita provvisoriamente assegnata secondo le disposizioni del D.M. n.701/94. In questo caso c'è l'obbligo dell'iscrizione nel catasto fabbricati entro il 30 novembre 2011.

I terreni agricoli sono soggetti ad IMU mediante un moltiplicatore pari a 130, ridotto a 110 per i coltivatori diretti e gli imprenditori agricoli iscritti nella previdenza agricola, applicato sull'ammontare del reddito dominicale che risulta al catasto (rivalutato del 25%). La corretta interpretazione della riduzione del coefficiente è rilevante, in quanto molti terreni agricoli sono posseduti e coltivati da società agricole che hanno la qualifica di imprenditore agricolo professionale (D.Lgs. n.99/04) e che, in quanto tali, hanno diritto alle medesime agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta (anche se l'Imu colpisce più il patrimonio). Non è agevole stabilire se le società siano iscritte alla previdenza agricola e come lo siano. Si può ritenere che possano esserlo come datore di lavoro ed, in questo caso, ottenere l'applicazione del coefficiente minore ma è necessaria una conferma ufficiale.

I terreni situati in zone montane e di collina, invece, rimangono esclusi da Imu in quanto l'agevolazione già prevista in materia di Ici è stata confermata (art.7, lett.h, D.Lgs. n.504/92; art.9, D.Lgs. n.23/11, richiamato espressamente dalla norma istitutiva dell'Imu). Per i terreni agricoli (ed anche edificabili). L'aliquota è quella ordinaria del 7,6 per mille, salvo diversa previsione del Comune.