

AREA EDIFICABILE – Quesito sulla seguente fattispecie.

Come deve essere tassato un terreno edificatorio posseduto in comproprietà da più soggetti passivi di cui un soggetto è coltivatore diretto, che conduce totalmente il fondo, e l'altro soggetto (o altri soggetti) non è né coltivatore né conduttore(o coltivatore e non conduttore, o conduttore e non coltivatore, ecc.....) ?

Risposta:

Si premette che l'obbligazione tributaria è disciplinata puntualmente dalla legge e, pertanto, solo la legge può indicare le fattispecie imponibili, quelle che godono di particolari forme di agevolazione e quelle esenti.

Inoltre, è indispensabile precisare che, in tema di applicazione di norme speciali, che derogano ai principi generali, l'articolo 14 del Codice Civile, relativamente alle disposizioni preliminari sulla legge in generale, stabilisce che le norme penali e quelle eccezionali (derogatorie, come, nel caso in esame, quelle che introducono agevolazioni) sono applicabili solo nei casi e nei tempi in esse considerati.

Tanto premesso, l'articolo 2, comma 1, lettera b) del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 riguardante le disposizioni ICI, definisce **area fabbricabile** quella “ utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali od attuativi....ecc”.

Per effetto di tale definizione, in linea generale, la relativa base imponibile, costituita dal valore venale in comune commercio, sarà determinata “ avendo riguardo alla zona territoriale di ubicazione, all'indice di edificabilità....ecc ”, così come dispone il comma 5, dell'articolo 5, del citato decreto legislativo.

In deroga a tale disposizione, nel secondo periodo della lettera b) del medesimo comma 1, dell'articolo 2, del più volte citato decreto n. 504 il legislatore ha ritenuto di introdurre una eccezione, la quale consente di assumere una base imponibile diversa dall'area edificabile, che potrebbe essere quella prevista per i terreni agricoli, disciplinata nel comma 7 dell'articolo 5 (e, cioè, il reddito dominicale rivalutato e moltiplicato per il relativo coefficiente) oppure addirittura farla rientrare tra i terreni esenti (come prevede la lettera h) dell'articolo 7, quale terreno montano ecc.).

Infatti tale norma stabilisce che “ Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai soggetti indicati nel comma 1 dell'articolo 9, sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale”.

Trattandosi, com'è ovvio, di una eccezione alla regola indicata nel precedente periodo del comma 2 (e quindi di una norma speciale) trova necessariamente applicazione il disposto di cui al citato articolo 14 e, conseguentemente, la norma di favore sarà applicabile solo ai casi ivi previsti.

Tali casi dovranno essere caratterizzati dalla presenza dei seguenti requisiti (o condizioni):

- a) L'area edificabile deve essere utilizzata esclusivamente per lo svolgimento di attività agro-silvo-pastorale. Ogni diversa utilizzazione porta alla mancata applicazione della norma agevolativa;
- b) L'area deve essere posseduta da un imprenditore agricolo a titolo principale o da un coltivatore diretto. E' esclusa, pertanto, dall'agevolazione il possessore diverso dalla persona fisica;
- c) L'area deve essere condotta da tali soggetti. Tale requisito comporta che la persona fisica, aventi i requisiti di cui alla lettera b) deve condurre direttamente il fondo da lui posseduto a titolo di diritto reale;

- d) Il predetto coltivatore od imprenditore agricolo a titolo principale deve essere iscritto nell'elenco comunale(ex SCAU), così come dispone l'articolo 58, comma 2 del decreto legislativo 15 dicembre 1997, n. 446. Per effetto di quanto sopra, i soggetti che svolgono attività agricola a tempo determinato per meno di 104 giorni all'anno, non essendo obbligati a tale iscrizione, non potranno beneficiare di tale agevolazione;
- e) Oltre alla predetta iscrizione, la norma citata prevede che per tali soggetti debba sussistere l'obbligo del versamento dei contributi previdenziali obbligatori (INPS, INAIL). Il che comporta la inapplicabilità dell'agevolazione qualora il coltivatore abbia chiesto la cancellazione dal citato elenco (per esempio, per raggiunti limiti di età).

Deve ribadirsi che la norma agevolativa in argomento, derogando alle regole proprie del decreto legislativo n. 504, riguardanti la definizione dell'area edificabile e la determinazione della relativa base imponibile, potrà trovare piena applicazione solo quando sussistono tutti i citati requisiti, la cui presenza dovrà essere verificata caso per caso. La norma in esame non lascia all'ente locale alcuna possibilità di applicarla a casi analoghi, intendendosi per tali anche quei casi in cui manchi, sebbene parzialmente, una delle predette condizioni.

In particolare, per l'ipotesi prospettata, fermo restando l'esistenza delle altre condizioni, la presenza del solo requisito della diretta conduzione del fondo da parte di una persona fisica coltivatore diretto non è sufficiente ad applicare l'agevolazione, essendo anche necessario che tale soggetto posseda, non parzialmente, ma totalmente l'area fabbricabile.

Ogni diversa interpretazione, che riconosca l'agevolazione in argomento anche laddove il conduttore posseda un quota del fondo, porterebbe all'applicazione generalizzata della disposizione di favore, snaturando, in tal modo, la sua natura eccezionale. Infatti essa non potrebbe essere negata neanche nell'ipotesi in cui tale soggetto, che conduce l'intero, posseda solo una percentuale infinitesima del fondo medesimo.

Peraltro, l'estensione dell'agevolazione anche alle suddette ipotesi creerebbe una palese disparità di trattamento tra quei soggetti che conducono e non posseggono l'area edificabile e quelli che, mediante semplici atti di trasferimento, riescono a dimostrare l'esistenza del possesso, seppure in misura irrilevante. Con la conseguenza che il possessore non conduttore pagherebbe come agricola tale terreno per il semplice fatto che una quota infinitesima dello stesso risulta posseduta da un soggetto coltivatore che conduce l'intero terreno.

Neanche è possibile procedere ad una ripartizione percentuale dell'area in relazione alle quote di possesso (che potrebbe avvenire mediante stralcio dall'area edificabile posseduta dal coltivatore da quella totale) e procedere alla tassazione diversificata delle stesse, in quanto, come già detto nelle premesse, le fattispecie ed i criteri di determinazione delle relative basi imponibili sono stabilite solo dalla legge e, pertanto, sono sottratti alla potestà regolamentare degli enti locali.

Enti-Rev s.r.l.