

## IMPOSTE LOCALI/4

## CALCOLO FAVOREVOLE PER I TERRENI AGRICOLI

Agevolazione riservata a coltivatori diretti e imprenditori professionali Rurali strumentali esclusi dall'Imu

Gian Paolo Tosoni

L'imposta municipale che si applicherà dal 2014 a seguito delle modifiche introdotte dai commi 707 e seguenti della legge di stabilità 2014 prevede due importanti modifiche relativamente agli immobili agricoli: si tratta della riduzione del coefficiente moltiplicatore per la determinazione del valore imponibile dei terreni agricoli e della esclusione dall'imposta per i fabbricati rurali strumentali. Questi ultimi tuttavia saranno soggetti alla nuova imposta Tasi e pertanto l'esclusione potrebbe rivelarsi solo teorica.

## I terreni agricoli

La base imponibile Imu per i terreni agricoli è determinata ai sensi dell'articolo 13, comma 5 del Dl 201/2011 assumendo il reddito dominicale risultante in catasto, rivalutato del 25% e moltiplicato per il coefficiente 135. Tale procedura viene confermata anche dal 1° gennaio 2014. Tuttavia per i terreni agricoli (anche se non coltivati) posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, il moltiplicatore è ridotto a 75 in luogo di 110. Questa è la modifica contenuta nella lettera c) del comma 707. Ne consegue che la base imponibile dei terreni agricoli è molto differenziata in base alle caratteristiche del proprietario o del titolare del diritto reale sul terreno. Se il terreno è posseduto da un soggetto privo delle qualifiche professionali agricole l'Imu aumenta del 80% (da 75 a 135). Tale situazione si può presentare anche all'interno di famiglie di agricoltori; si pensi a un terreno coltivato dai proprietari appartenenti alla stessa famiglia, sul quale gode l'usufrutto l'anziano genitore non più iscritto nella gestione previdenziale agricola; in questo

caso l'imposta municipale è superiore dell'80% di quella che sarebbe dovuta in assenza dell'usufrutto. Quindi l'imposta municipale è assolta sulla maggiore base imponibile (coefficiente 135) per i terreni concessi in affitto anche da società i cui soci sono i medesimi che coltivano il fondo con un'altra forma giuridica (esempio snc o sas con terreni affittati ai soci persone fisiche o costituiti in società semplice).

Al fine di individuare i soggetti che possono usufruire del minore coefficiente 75, è di aiuto al circolare del dipartimento delle Finanze n. 3/DF del 18 maggio 2012. La riduzione del coefficiente si applica anche alle società agricole (con denominazione comprendente la dicitura di "società agricola" e con oggetto sociale esclusivo: l'esercizio delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile), aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale (Iap), che si ottiene se un socio per le società di persone o un amministratore per le società di capitali abbia la qualifica di Iap e sia iscritto nella gestione previdenziale agricola. Questo è il caso in cui la società sia proprietaria del terreno e lo conduca direttamente (con conduzione intestata alla società).

La citata circolare estende l'applicazione del coefficiente minore (ora 75), anche per i terreni posseduti da persone fisiche in possesso delle predette qualifiche, ancorché siano coltivati da società di persone di cui i proprietari siano soci. Il caso è frequente e riguarda, ad esempio, due fratelli proprietari di un terreno agricolo, coltivato da società semplice costituita dai medesimi proprietari; infatti in questo caso i proprietari continuano a coltivare il terreno in qualità di soci della società semplice (articolo 9 del Dlgs 228/2001).

Qualora un terreno sia posseduto da più persone e solo alcune di esse siano coltivatori diretti o Iap, il minor coefficiente 75 si applica sulla quota del terreno di proprietà dei soggetti aventi diritto alla agevolazione.

Anche le aree edificabili sono considerate terreni agricoli qualora siano destinate alla attività agricola e siano possedute da coltivatori diretti o Iap, iscritti nella previdenza agricola. In questo caso la circolare n. 3/2012 precisa che il terreno è considerato agricolo anche per i comproprietari non in possesso delle qualifiche professionali (Cassazione sentenza n. 15566 del 30 giugno 2010). Ovviamente in questo caso la base imponibile del terreno sarà calcolata con il co-

efficiente 75 per la quota di proprietà del soggetto titolare delle qualifiche professionali, mentre con il coefficiente 135 per gli altri comproprietari. Però il metodo di determinazione della base imponibile dal reddito dominicale e non si assume il valore di mercato dell'area.

## I fabbricati rurali strumentali

Il comma 708 della legge di stabilità prevede l'esclusione dall'Imu per i fabbricati rurali a uso strumentale (articolo 9, comma 3 bis, Dl 557/1993). Si tratta di tutte le costruzioni strumentali all'esercizio delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile (fabbricati utilizzati per il ricovero degli animali, delle attrezzature, dei prodotti agricoli, abitazioni dei dipendenti con più di 100 giornate lavorative annue, opifici delle cooperative agricole, eccetera). Tali immobili risultano dal catasto urbano iscritti nella categoria D10, oppure sono contrassegnati con la sigla "R", o comunque sono stati oggetto di variazione catastale allegando l'autocertificazione attestante la ruralità. Si ricorda che tutte le categorie catastali possono avere la natura di costruzione rurale;

ad esempio gli uffici (A10), i magazzini (categoria C) o gli impianti fotovoltaici, qualora siano destinati alle attività agricole usufruiscono della esclusione da Imu a condizione che tale condizione sia stata dichiarata in Catasto.

Tali costruzioni hanno usufruito dell'esonero dall'imposta municipale anche per l'anno 2013.

Tuttavia dal 2014 non saranno indenni dalla imposta locale in quanto saranno soggetti alla Tasi (tassa sui servizi indivisibili). La base imponibile di questa imposta è la medesima dell'Imu, quindi si assume la rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per 65 (fabbricati di categoria D), o per gli altri coefficienti previsti per le rispettive categorie catastali. L'aliquota dell'imposta è dell'1 per mille elevata fino al 2,5 per mille per il 2014; tuttavia relativamente ai fabbricati rurali strumentali il Comune non può aumentare l'aliquota base che pertanto deve rimanere all'1 per mille. Nessuna esenzione specifica è prevista per queste costruzioni in quanto l'esenzione per i fabbricati rurali è possibile solo per quelli a uso abitativo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Agevolazione confermata

## IMPOSTA DI REGISTRO AGEVOLATA

Confermata l'agevolazione per l'acquisto di terreni da parte di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (Iap) anche dal 1° gennaio 2014; non viene previsto un termine di scadenza del beneficio che pertanto si deve intendere a regime. Infatti il comma 608 dell'articolo 1 della legge di stabilità mantiene l'agevolazione in materia di imposta di registro e ipotecaria in presenza dell'acquisto di terreni agricoli da parte di coltivatori diretti e Iap iscritti nella gestione previdenziale agricola. In sostanza, pur in presenza delle modifiche in materia di imposta di registro decorrenti dal 2014, che azzerano le agevolazioni (articolo 10, comma 4, del Dlgs 23/2011), nella fattispecie continua a essere dovuta la sola imposta catastale dell'1%,

mentre il registro e l'imposta ipotecaria sono dovute nella misura fissa di 200 euro cadauna (articolo 2, comma 4 bis, del Dl 194/2009).

L'agevolazione riguarda l'acquisto di terreni classificati agricoli in base agli strumenti urbanistici vigenti. Il beneficio si applica anche alle società agricole di cui all'articolo 2, del Dlgs 99/2004 che indipendentemente dalla natura giuridica siano in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Ciò si verifica quando un socio per le società di persone o un amministratore per le società di capitale sia in possesso della predetta qualifica e sia iscritto nella gestione previdenziale. L'agenzia delle Entrate ha avuto modo di precisare che l'agevolazione si applica anche in caso di conferimento di terreni agricoli in società in possesso dei requisiti di Iap

(risoluzione n. 455/E/2008). L'agevolazione viene meno se l'acquirente, prima che sia trascorso un periodo di cinque anni dalla data dell'atto di acquisto alieni volontariamente il terreno oppure cessi di coltivarlo. Tuttavia, anche prima che sia trascorso il quinquennio è consentita la cessione, o la concessione in godimento, a parenti entro il terzo grado, affini entro il secondo, oppure al coniuge. I familiari acquirenti devono svolgere sul terreno, le attività di cui all'articolo 2135 del Codice civile. Al fine di raggiungere la copertura finanziaria, il comma 609 della legge di stabilità 2014, prevede che i terreni agricoli ceduti a soggetti diversi dai coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali, scontano l'imposta di registro del 12% anziché del 9% come previsto dall'articolo 10 del Dlgs 23/2011. In questo caso le imposte catastale e ipotecaria sono dovute nella misura di 50 euro cadauna.

G.P.T.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## COMPRAVENDITE

## IL PREZZO DELLA VENDITA IN CUSTODIA DAL NOTAIO

Il passaggio del denaro avverrà dopo aver trascritto il contratto nei registri immobiliari o delle imprese

Angelo Busani

La "scena" del pagamento del prezzo da parte dell'acquirente a favore del venditore all'atto della firma del rogito di compravendita è destinata a passare in archivio. Non appena sarà emanato il regolamento attuativo (c'è tempo 120 giorni dal 1° gennaio 2014), sarà infatti il notaio a trasmettere al venditore il prezzo della compravendita di immobili e di aziende, dopo averlo ricevuto in deposito dall'acquirente e dopo aver trascritto il contratto di compravendita immobiliare nei registri immobiliari o, per il contratto di cessione di azienda, nel registro delle imprese.

È quanto prescrive la legge di stabilità: come già si pratica in Francia, con questa misura il legislatore ha dunque inteso imprimere una svolta nella prassi contrattuale delle

compravendite di immobili e aziende, nel segno di una maggior certezza dei rapporti e di un maggior equilibrio tra gli interessi delle parti contraenti.

Per apprezzare la novità occorre rammentare che il passaggio della proprietà, dal venditore all'acquirente, si verifica nel momento in cui il contratto è firmato. Vi è però da tenere in considerazione che, se quel contratto viene trascritto nei pubblici registri dopo che vi sia stato pubblicato un atto o un contratto contrastante con l'acquisto del compratore, costui subisce (avendo effettuato la formalità a suo favore posteriormente a quella a lui pregiudizievole) ciò che è stato pubblicato in precedenza.

Facciamo un esempio. Si pensi al caso in cui il venditore Mevio abbia un creditore Tizio, il quale ottenga un decreto ingiuntivo per un pagamento dovutogli da Mevio. Supponiamo anche che Mevio venda dunque la sua casa a Sempronio con un contratto di compravendita datato 1° febbraio 2014, il quale venga poi trascritto nei registri immobiliari il 5 febbraio 2014; indubbiamente Sempronio diventa proprietario di quella casa fin dal 1° febbraio 2014. Senonché ipotizziamo che Tizio, in forza del predetto decreto ingiuntivo, iscriva, il 3 febbraio 2014, una ipoteca giudiziale contro Mevio. Ebbene, seppure Sempronio sia divenuto proprietario il 1° febbraio 2014, e cioè anteriormente all'iscrizione dell'ipoteca giudiziale, per il fatto che questa ipoteca è stata iscritta prima della trascrizione del contratto di compravendita, Sempronio si trova ad aver comprato un bene ipotecato. Egli bensì avrà azione contro il venditore Mevio (per aver acquistato un bene promesso libero da vincoli e rivelatosi invece gravato da diritti altrui), ma, in questi casi, è abbastanza scontato che Mevio non sia in grado di far fronte alle pretese creditorie del suo creditore Tizio (e a quelle risarcitorie del suo acquirente Sempronio); con la conseguenza che, a farne le spese, è proprio il malcapitato Sempronio. Ciò che non accade se il prezzo sia stato depositato presso un notaio e questi lo debba riversare al venditore una volta accertato che, fino alla trascrizione del contratto di compravendita, nei registri immobiliari non sia stato pubblicato nulla di pregiudizievole per l'acquirente: in caso contrario, il prezzo verrebbe infatti utilizzato per liberare i beni oggetto di compravendita dai gravami che vi siano stati impressi, senza che il venditore si volatizzi dopo aver incassato il prezzo lasciando l'acquirente con un pugno di mosche in mano.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il conto «dedicato»

Il notaio che riceve il deposito del prezzo non può utilizzare un conto corrente bancario "ordinario", ma deve servirsi di un conto corrente "dedicato" a questo fine, che non fruttu interessi a favore del notaio. Trattandosi di un conto corrente "dedicato":

- non può accogliere movimentazioni diverse da quelle per le quali questo conto deve essere tenuto;
- gli importi depositati in questo conto costituiscono un "patrimonio separato" e quindi un'entità sottratta alla vicende

personali del titolare del conto, con la conseguenza che:

- se il notaio muore, le somme di questo conto non spettano ai suoi eredi;
- se il notaio è coniugato in regime di comunione legale dei beni, le somme in questione restano estranee al regime patrimoniale del matrimonio del notaio;
- se il notaio abbia creditori suoi personali, le ragioni di costoro non possono essere soddisfatte con l'utilizzo di queste somme, le quali sono designate dalla legge come assolutamente impignorabili

## GUIDE PRATICHE

515

31 DICEMBRE 2013

## LEGGE DI STABILITÀ

## TASSE SULLA CASA



Prorogati i bonus per gli interventi di ristrutturazione, l'efficienza energetica e l'acquisto di mobili

In arrivo la revisione del prelievo locale sugli immobili. Nelle vendite prezzo depositato dal notaio

Il Sole 24 ORE  
www.ilssole24ore.com