

IMU E TRIBUTI LOCALI

Il saldo IMU del settore agricolodi **Luigi Scappini**

OneDay Master

**Attività connesse nel settore vitivinicolo:
vendita diretta, enoturismo ed e-commerce**

Scopri di più

Il prossimo **16 dicembre 2025** i contribuenti sono chiamati a provvedere al **saldo IMU** per l'anno 2025. Come noto, il **settore agricolo soggiace a un regime di favore**, a condizione che i **terreni** e gli **immobili** siano posseduti da parte di **coltivatori diretti**, **IAP** nonché **soggetti** a essi equiparati.

Con specifico riferimento ai **terreni**, in linea generale, l'[art. 1, comma 741, lett. e\), Legge n. 160/2019](#), definisce il **terreno agricolo** come quello «iscritto in catasto, a qualsiasi uso **destinato**, compreso quello non coltivato».

Ne deriva che **l'imposta è dovuta sia per i terreni adibiti a una attività agricola**, di cui all'[art. 2135, c.c.](#), sia i c.d. orticelli, ovverosia i **terreni condotti per puro autoconsumo**.

A **prescindere dal soggetto proprietario**, è prevista l'**esenzione IMU per i terreni**:

- ubicati nei Comuni delle **isole minori** di cui [all'Allegato A](#) annesso alla Legge n. 448/2001;
- a **immutabile destinazione agro-silvo-pastorale** a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile; e
- ricadenti in **aree montane** o di **collina** delimitate ai sensi dell'[art. 15, Legge n. 984/1977](#), sulla base dei criteri individuati dalla [circolare MEF n. 9/1993](#), infatti, nonostante La Legge n. 131/2025, recante le "Disposizioni per il riconoscimento e la promozione delle zone montane" preveda una nuova classificazione dei Comuni montani, l'[art. 2](#) espressamente stabilisce che tale classificazione non si applica, ai fini delle misure previste nell'ambito della PAC, nonché **ai fini dell'esenzione dall'IMU per i terreni agricoli** ubicati nei Comuni montani ai sensi dell'[art. 1, comma 758, lett. d\), Legge n. 160/2019](#), le quali continuano a essere regolate dalle rispettive discipline di settore.

La norma prevede, inoltre, uno specifico **regime esentativo** per i **terreni agricoli** che sono **posseduti** da **coltivatori diretti** e **IAP** regolarmente iscritti alla previdenza agricola, nonché ai

soggetti, quale le società agricole ex [art. 2, D.Lgs. n. 99/2004](#), che sono a essi **equiparati**.

Ulteriore esenzione è quella, per effetto di una *fictio iuris*, dei **terreni edificabili** sempre di proprietà e condotti dai coltivatori diretti, IAP nonché soggetti equiparati.

L'[art. 1, comma 741, lett. d\), Legge n. 160/2019](#), infatti, stabilisce che «**Sono considerati, tuttavia, non fabbricabili, i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all' articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, iscritti nella previdenza agricola, comprese le società agricole di cui all'articolo 1, comma 3, del citato decreto legislativo n. 99 del 2004, sui quali persiste l'utilizzazione agrosilvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali. Il comune, su richiesta del contribuente, attesta se un'area sita nel proprio territorio è fabbricabile in base ai criteri stabiliti dalla presente lettera**».

Nel caso in cui il **terreno edificabile** è **posseduto** in **compartecipazione** da più soggetti **di cui non tutti hanno le qualifiche** richieste dalla norma **ai fini dell'esenzione**, il MEF, con la [risoluzione n. 2/DF/2020](#), ha precisato che la previsione di cui al [comma 743, lett. d\)](#), ai sensi del quale «*In presenza di più soggetti passivi con riferimento ad un medesimo immobile, ognuno è titolare di un'autonoma obbligazione tributaria e nell'applicazione dell'imposta si tiene conto degli elementi soggettivi e oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso, anche nei casi di applicazione delle esenzioni o agevolazioni*», in realtà «*ha dato solo veste normativa a un principio di portata generale già presente nel regime dell'Imu, in virtù del quale gli elementi soggettivi ed oggettivi non potevano che essere riferiti ai titolari della singola quota di possesso ... E proprio in quest'ottica, si sono pronunciati i Giudici di Legittimità quando hanno attribuito "carattere oggettivo" alla qualificazione dell'immobile come terreno agricolo e non come area edificabile; ed è di questo elemento di carattere oggettivo di cui occorre tenere conto quando il comma 743 richiede l'applicazione degli elementi...oggettivi riferiti ad ogni singola quota di possesso*».

Da ultimo, **l'eventuale fictio iuris per i terreni edificabili** si applica anche in caso di possesso da parte dei **familiari coadiuvanti** e dei **pensionati** che, **continuando a svolgere attività in agricoltura**, mantengono l'iscrizione nella relativa gestione **previdenziale e assistenziale agricola**.