

Reddito di terreni: rapporto IMU/IRPEF

Gentile Cliente,

come è noto, è stato stabilito che l'Imu sostituisce per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute sui redditi degli immobili non locati (D.Lgs 23/2011, art.8 c.1). Nel caso in cui tali immobili siano locati, sono dovute sia l'Imu che l'Irpef e le relative addizionali. Tra gli immobili sono ricompresi i terreni che hanno particolarità differenti rispetto ai fabbricati. Vediamo quindi qual è questo rapporto Imu/Irpef in merito a tale tipologia di immobili.

Solitamente il reddito dei terreni **è formato da:**

- reddito **dominicale**, legato al semplice possesso del terreno;
- reddito **agrario**, legato alla coltivazione o meno del fondo.

Pertanto, poiché il reddito dominicale è assoggettato a Imu, se il terreno è affittato non è soggetto a Irpef ed addizionali; mentre il reddito agrario è sempre soggetto alle imposte sul reddito.

Se i terreni **sono esenti Imu**, quindi, vanno assoggettati all'imposizione Irpef e alle relative addizionali.

Dal 2016 sono **esenti Imu i terreni agricoli:**

- ubicati nei Comuni delle isole minori di cui all'allegato A della Legge 448/2001;
- che hanno immutabile destinazione agro-silvo-pastorale a proprietà collettiva indivisibile e inusucapibile;
- posseduti e condotti da CD/IAP iscritti alla previdenza agricola, indipendentemente dalla loro ubicazione;
- situati in aree montane o di collina delimitate, sulla base dei criteri individuati dalla C.M. 9/1993;
- posseduti dallo Stato, dagli enti locali dalle comunità montane, ecc.

Fusione dei Comuni

Per i Comuni indicati nell'allegato A della Legge 448/2001 vanno applicate le seguenti disposizioni:

- accorpamento di Comuni totalmente esenti: completamente esente;

accorpamento di Comuni, uno esente e uno non esente: è esente solo il terreno ubicato nel territorio del Comune esente prima della fusione;

- accorpamento di Comuni, uno esente e uno parzialmente esente: è esente solo il terreno ubicato nel territorio del Comune esente prima della fusione, ma è altrettanto esente la parte che risultava esente parzialmente;
- accorpamento di Comuni parzialmente esenti: sono esenti quelli che rientravano nei territori a tale fine delimitati dei Comuni che hanno dato origine al nuovo Comune.

Tipologie di possesso

La tassazione è diversa a seconda che il terreno sia posseduto a titolo di proprietà o concesso in affitto.

1. Possesso a titolo di proprietà

Il proprietario del terreno deve dichiarare sia il reddito dominicale che quello agrario; se il proprietario versa l'Imu, non è dovuta imposta per la quota del reddito dominicale, mentre risulta dovuta in merito al reddito agrario.

2. Possesso di terreni concessi in affitto

In questo caso sono dovute sia l'Imu e che l'Ipef e le relative addizionali. In questo caso, pertanto, il proprietario paga l'Imu e le imposte applicate al reddito dominicale, mentre non versa alcuna imposta in riferimento al reddito agrario, che diviene parte imponibile per colui che conduce il fondo.

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse. Distinti saluti.

Speciale IMU e TASI: le uscite precedenti...

SPECIALE IMU e TASI	numero	Uscito il...
Soggetti obbligati al pagamento dell'IMU: situazioni particolari	Flash n.30/2018	07/06/2018
IMU e TASI: versamento del saldo entro il 17 dicembre 2018	Circolare n.8/2018	28/11/2018

STUDIO MAININI & ASSOCIATI
Ufficio Amministrazione e Contabilità

L'elaborazione dei testi è stata curata con scrupolosa attenzione; tuttavia ciò potrebbe non escludere la presenza di eventuali involontari errori o inesattezze.

