**Abitazione principale**: è l'unità immobiliare in cui il soggetto passivo e il suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente.
Questa fattispecie è stata assoggettata all'IMU negli anni 2012 e 2013. A decorrere dall'anno 2014, invece, la legge n. 147 del 2013 ha stabilito l'abolizione dell'IMU per le abitazioni principali, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali resta ferma l'applicazione dell'aliquota ridotta e della detrazione.
Eliminata dalla legge di stabilità 2016 anche l'imposizione Tasi.

Sono **equiparate per legge** all'abitazione principale le seguenti fattispecie:

- le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari, ivi incluse le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa destinate a studenti universitari soci assegnatari, anche in deroga al richiesto requisito della residenza anagrafica;
- i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali come definiti dal decreto del Ministro delle infrastrutture 22 aprile 2008;
- la casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e, fatto salvo quanto previsto dall'art. 28, comma 1, del D.Lgs. n. 139 del 2000, dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica;
- una sola unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato e iscritti all'Anagrafe degli italiani residenti all'estero (AIRE), già pensionati nei rispettivi Paesi di residenza, a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata o data in comodato d'uso (detta assimilazione opera a decorrere dal 2015).

Possono essere intese abitazione principale due unità immobiliare distintamente accatastate se presenti diritti disomogenei che ne impediscano la fusione catastale, ma per le quali, siano state attivate le previste procedure avverso gli uffici catastali che a conclusione dell'iter provvedano ad apporre in visura adeguata annotazione di "fusione ai soli fini fiscali".

**Alloggio sociale:** l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

**Area fabbricabile**: è l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità.
Nel caso in cui l'area fabbricabile fosse posseduta da un AGRICOLTORE essa è considerata come non fabbricabile in presenza di entrambi i seguenti requisiti:

- L'area deve essere condotta da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola (ai sensi dell'articolo 1 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all' articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro);
- Sull'area deve persistere l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali.

**Coltivatore diretto:** Si intende il soggetto che svolga abitualmente e manualmente la propria attività in agricoltura, sempreché con la forza lavoro propria e del nucleo famigliare sia in grado di fornire almeno un terzo della forza lavoro complessiva richiesta dalla normale conduzione dell'azienda agricola. La figura del coltivatore diretto è quindi riferita a requisiti di carattere sia soggettivo che aziendale.

Il coltivatore diretto è un imprenditore agricolo che si avvale esclusivamente o prevalentemente di manodopera familiare, mentre "l'imprenditore agricolo conduttore" si avvale prevalentemente di manodopera salariata. Si precisa che il coltivatore diretto è considerato "imprenditore agricolo", anche qualora non abbia la titolarità formale della azienda agricola, come nell'ipotesi del coltivatore diretto coadiuvante collaboratore nell'impresa familiare agricola della quale sia titolare un altro familiare o come nel caso in cui sia socio di una società agricola, alla quale compete la titolarità dell'azienda agricola, assumendo la veste di imprenditore agricolo "indiretto". Normalmente il coltivatore diretto è comunque anche in possesso dei requisiti previsti per la figura di Imprenditore Agricolo Professionale.

**Enti non commerciali:** La disciplina è dettata dall'art. 73 lett.c) del D.P.R.22 dicembre 1986 n.917, Testo Unico delle Imposte sui Redditi (cd. Tuir).
Si tratta di enti pubblici o privati diversi dalle società residenti nel territorio dello Stato (associazioni, comitati, fondazioni, consorzi, circoli, club, accademie, congregazioni, ecc.), che non hanno per oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali. Nessun rilievo assume ai fini della qualificazione di ente non commerciale la natura, pubblica o privata, del soggetto, l'assenza del fine di lucro o la destinazione dei risultati, la rilevanza sociale delle finalità perseguite.

Ciò che importa, indipendentemente dalla qualificazione soggettiva dell'ente, è l'oggetto dell'attività svolta in via principale. Se questo è di natura commerciale il trattamento fiscale dell'ente è necessariamente equiparato a quello delle società, se è di tipo non commerciale le disposizioni applicabili saranno quelle in esame.
Con questo non significa che un'associazione non possa svolgere alcuna attività di natura economica ma l'attività di tal tipo esercitata, caratterizzata dalla vendita di beni o servizi, non deve avere carattere esclusivo e prevalente rispetto a quella istituzionale, ossia deve essere strumento per il reperimento dei fondi necessari per il raggiungimento degli scopi sociali di natura ideale.

Per individuare l'oggetto esclusivo o principale, il comma 4 dell'art.73 del Tuir impone di fare riferimento, in primo luogo, a quanto indicato nella legge istitutiva, nello statuto e nell'atto costitutivo dell'ente redatti nella forma dell'atto pubblico, o della scrittura privata autenticata o registrata.
Da tali atti si deve ricavare l'attività "essenziale per raggiungere direttamente gli scopi primari dalla legge, dall'atto costitutivo o dalle statuto".

Accanto a questa distinzione il Testo Unico ne prevede un'altra basata sulla prevalenza quantitativa dell'attività commerciale posta in essere per un intero periodo di imposta.

In termini quantitativi, quindi la prevalenza di attività commerciale si misura anche in presenza dei seguenti parametri: a) prevalenza delle immobilizzazioni relative all'attività commerciale, al netto degli ammortamenti, rispetto alle restanti attività; b) prevalenza dei ricavi derivanti da attività commerciali rispetto al valore normale delle cessioni o prestazioni afferenti le attività istituzionali; c) prevalenza dei redditi derivanti da attività commerciali rispetto alle entrate istituzionali, intendendo per queste ultime i contributi, le sovvenzioni, le liberalità e le quote associative; d) prevalenza delle componenti negative inerenti all'attività commerciale, rispetto alle restanti spese.

**Fabbricato:** è l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza;

Il FABBRICATO di NUOVA COSTRUZIONE è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato.

**Fabbricati rurali strumentali:** A partire dal 1° gennaio 2014, i fabbricati rurali strumentali sono esclusi dalla tassazione. Ne consegue, stante l'esclusione oggettiva dall'imposta, la non debenza della quota d'imposta riservata allo stato per i fabbricati rurali in cat.D.

*La ruralità ai fini IMU*
Sono considerati rurali, ai sensi dell'art.9, comma 3bis, D.L. 57/1993, convertito con modificazioni dalla Legge 26.02.1994, n.133, le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

a) alla protezione delle piante;
b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1 comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

I fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa, invece, ai fini del riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali, devono soddisfare le condizioni prescritte dal comma 3 del medesimo art.9 per l'IMU, peraltro, contrariamente a quanto accadeva per l'ICI, non rileva ai fini della ruralità, l'accatastamento nelle cat. catastali D/10 e A/6. E', infatti, sufficiente l'annotazione catastale, secondo le modalità previste dal D.M. 26/07/2012, tranne che per i fabbricati strumentali che sia no per loro natura censibili nella categoria D/10. Nel caso di esito negativo del controllo sulle domande e autocertificazioni prodotte dagli interessati, l'agenzia del Territorio è tenuta a notificare un provvedimento motivato con il quale disconosce il requisito della ruralità L'eventuale diniego è impugnabile innanzi alle commissioni tributarie.

**"Imbullonati":** i macchinari industriali e gli impianti ancorati al suolo che, allo stesso tempo, possono essere smontati, trasferiti da un sito all'altro, oppure ceduti per essere sostituiti. In altre parole i macchinari, i congegni, le attrezzature ed altri impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo.
Per esempio, nel caso di industrie, centrali o stazioni elettriche, essi si sostanziano in turbine, aerogeneratori, grandi trasformatori, altoforni, così come tutti gli impianti che costituiscono le linee produttive presenti nell'unità immobiliare.

**Immobili inagibili o inabitabili:** Si intendono quei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, il quale all'atto della presentazione della dichiarazione ne allega opportunamente copia. In alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione della base imponibile, i Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

L'inagibilità/inabitabilità consiste in un degrado fisico (fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente e simile), non superabile con interventi di manutenzione ordinarie o straordinaria, bensì con interventi di restauro o risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia.

L'immobile risulta non essere utilizzato e non utilizzabile stante il pericolo di collasso delle strutture portanti o di tamponamento, o a causa di insufficienti condizioni igienico sanitarie, e per tali ragioni deve essere reso inaccessibile a terzi.

**Immobile merce:** Gli immobili merce sono i beni alla cui produzione o scambio è diretta l'attività d'impresa (in particolare con riferimento ai fabbricati si intendono quelli costruiti o fabbricati per la vendita, delle società edili di costruzione o ristrutturazione o quei fabbricati acquistati per la rivendita da parte di società di

compravendita immobiliare). Gli immobili merce sono evidenziati in bilancio nella voce magazzino e devono essere valutati sulla base dei costi specifici (articolo 110 comma 1 del Tuir).

A decorrere dal 1° gennaio 2014, sono esenti dall'imposta municipale propria i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati.

**Immobili storico artistici:** Si intendono quei i fabbricati di interesse storico artistico di cui all'art. 10 del Codice di cui al Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42

**Immobile strumentale:** Ai sensi dell'art. 43, D.P.R. 917/1986, per immobile strumentale s'intende quello utilizzato esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte dell'imprenditore (strumentale per destinazione), ovvero quello appartenente all'impresa commerciale non suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni (strumentale per natura).

Per gli immobili strumentali (per destinazione o per natura) delle imprese e dei professionisti, la legge di Stabilità 2014 ha previsto la deducibilità ai fini dell'imposta sul reddito di impresa e del reddito derivante dall'esercizio di arti e professioni, del 30% per l'anno 2013 e del 20% a partire dal 2014 dell'IMU.

**Imprenditore agricolo ai sensi dell'art.2135 del codice civile:** Secondo l'art 2135 del Codice Civile, come modificato dal Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n. 228, è imprenditore agricolo il soggetto che esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse. il soggetto deve produrre tali attività per la commercializzazione e non per autoconsumo.

Tale definizione vale sia per le persone fisiche che per le persone diverse da quelle fisiche (società di persone, società di capitali, società cooperative).

L'imprenditore agricolo deve essere in possesso di iscrizione I.V.A. per l'attività agricola, iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'attività agricola e all' INPS per la previdenza agricola (eccetto alcune categorie espressamente esente (in genere per volumi d'affari o dimensiono aziendali)

**Imprenditore agricolo professionale (IAP):** Ai sensi del Decreto Legislativo n°99/04, così come modificato dal D.lgs n°101/05, si considera Imprenditore Agricolo Professionale il soggetto (persona fisica) che è in possesso delle seguenti caratteristiche:

- dedica alla attività agricola e alle attività connesse almeno il 50% del proprio tempo complessivo di lavoro e ricava dalla attività agricola almeno il 50% del proprio reddito complessivo da lavoro (escludendo ai fini del conteggio del reddito complessivo da lavoro le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, oltre ai redditi non da lavoro come, ad esempio, i redditi da capitale e da fabbricati).

Per le persone fisiche: il soggetto deve avere il possesso di Partita IVA (in qualità di titolare di azienda agricola) o iscrizione all'INPS per la previdenza agricola (in qualità di titolare o coadiuvante di azienda agricola, oppure di lavoratore agricolo subordinato;

Per le persone diverse da quelle fisiche:

- in caso di società di persone e cooperative, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, di tempo e reddito, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di IAP.
- nelle società di capitali, la stessa attività è idonea a far acquisire la qualifica di IAP agli amministratori.

**Pertinenza:** La nozione di "pertinenza" (art. 817 del codice civile) è configurabile allorquando sussistono congiuntamente:

- l'elemento oggettivo, consistente nel rapporto funzionale corrente tra il bene principale (nella specie, abitazione costituente "prima casa") e le relative pertinenze;
- l'elemento soggettivo, consistente nella volontà effettiva, da parte del proprietario dell'unità immobiliare principale o di chi abbia sulla stessa un diritto reale, di porre in modo durevole la pertinenza in rapporto di complementarità o strumentalità funzionale con l'unità immobiliare adibita ad abitazione principale.

Quindi ai fini dell'applicazione dell'imposta (IMU e TASI):

a) alle pertinenze debba essere riservato lo stesso trattamento fiscale dell'abitazione principale, nella rilevante considerazione che l'abitazione principale stessa deve ritenersi comprensiva di tutte le sue pertinenze così da configurare un complesso unitario di beni;
b) non sia necessario che le pertinenze debbano risultare acquistate unitamente con l'abitazione principale, ben potendo il contribuente acquistarle con atto autonomo successivo;
c) e pertinenze non debbano risultare ubicate nel medesimo edificio o complesso immobiliare nel quale è sita l'abitazione principale;
d) non possa valere l'invocazione del concetto di pertinenza "urbanistica" che ha una portata diversa rispetto alla nozione di pertinenza sancita dal codice civile.

Si considerano pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali:

- C/2 (magazzini e locali deposito);
- C/6 (autorimesse);
- C/7 (tettoie chiuse o aperte).

**Terreno Agricolo:** è il terreno adibito all'esercizio di una delle seguenti attività:

- coltivazione del fondo,
- silvicoltura,
- allevamento di animali e attività connesse.