

DI SERGIO TROVATO*

Fabbricati rurali, conta la categoria catastale e non l'attività

Per l'agevolazione Imu dei fabbricati rurali strumentali contano solo le risultanze catastali e l'inquadramento nella categoria D/10. Non rileva la presenza dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti dalla norma di legge. Così come non è rilevante la cessazione dell'attività agricola. L'ente locale è tenuto a contestare il classamento, se intende disconoscere il beneficio fiscale. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 23386 del 24 agosto 2021.

Per i giudici di legittimità, atteso che il classamento delle unità immobiliari non ha formato oggetto d'impugnazione da parte dell'ente locale, "inconcludente rimane, pertanto, la ratio decidendi della gravata sentenza che, nel rilevare la cessazione dell'attività agricola, non ha dato conto delle obiettive emergenze catastali degli immobili". In effetti è noto che la ruralità dei fabbricati, esclusi dall'imposizione, è collegata al dato oggettivo della classificazione catastale. Nel caso di specie, "essendosi rilevato che l'immobile già iscritto nel catasto dei fabbricati come rurale, con l'attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dal D.L. n. 557 del 1993, art. 9, cit., non è soggetto all'imposta". È stata fissata la regola che qualora l'immobile risulti iscritto in una diversa categoria catastale spetta al contribuente, che pretenda l'esenzione dall'imposta, impugnare l'atto di classamento. Così come è onere dell'amministrazione comunale contestare autonomamente l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10, per poter pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'imposta municipale.

Per l'esenzione Ici, ma la stessa regola vale per l'Imu, conta solo la categoria catastale. La Cassazione ha ormai messo ordine al suo interno, smentendo espressamente alcune pronunce emanate in passato sui fabbricati rurali strumentali, che costituiscono un orientamento minoritario, e ha chiarito che è decisiva per l'esenzione dalle imposte locali solo la loro classificazione catastale nella categoria D/10. Ha escluso, dunque, che per avere diritto all'esenzione sia sufficiente per questi immobili la loro destinazione all'esercizio dell'attività agricola. Viene confermato il principio contenuto nella sentenza a sezioni unite 18565/2009, secondo cui l'agevolazione spetta per i fabbricati strumentali all'attività agricola solo se sono inquadrati catastalmente nella categoria D/10. Non è sufficiente che il contribuente utilizzi, di fatto,

il fabbricato per lo svolgimento dell'attività agricola, a prescindere dall'inquadramento catastale. Non sempre in linea con la Cassazione è stata la giurisprudenza di merito. Per esempio, la commissione tributaria regionale di Cagliari (sentenza 29/2016) ha ritenuto che per il riconoscimento dell'esenzione non conta la categoria catastale. L'immobile strumentale va considerato rurale se utilizzato per la manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli dei soci.

Per l'Agenzia del territorio (circolare 2/2012), infine, non conta più la classificazione catastale per avere diritto al trattamento agevolato per i fabbricati rurali: possono mantenere le loro categorie originarie. È sufficiente l'annotazione catastale, tranne però per i fabbricati strumentali che siano per loro natura censibili nella categoria D/10. Le indicazioni che ha fornito l'Agenzia del territorio con la circolare n. 2/T del 7 agosto 2012 sono in linea con le norme del decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 26 luglio 2012, che ha dato attuazione alle disposizioni contenute nell'articolo 13 del dl 201/2011. L'articolo 1 del suddetto decreto dispone che ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione. Il comma 2 dello stesso articolo, poi, precisa che ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali, "diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione".

Bisogna ricordare che il provvedimento che attribuisce la categoria D/10 a un fabbricato rurale ha natura "costitutiva" e non "dichiarativa". Non può avere, quindi, effetto retroattivo. Lo ha ribadito la Suprema Corte con la sentenza 21097/2019. Pertanto, nonostante siano state apportate delle modifiche alla disciplina dei fabbricati rurali, non è mutato l'orientamento della Cassazione sui requisiti che devono possedere questi immobili per fruire delle agevolazioni. (riproduzione riservata)

*(avvocato)