

# L'INFORMATORE AGRARIO

[www.informatoreagrario.it](http://www.informatoreagrario.it)



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.p.A. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

• LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE LASCIA PERPLESSI

# La ruralità dei fabbricati fa ancora discutere

I giudici affermano che un immobile non è soggetto all'Ici se iscritto in Catasto nelle apposite categorie riservate ai fabbricati rurali. Il contribuente per evitare di pagare l'imposta deve ricorrere contro l'eventuale diversa categoria attribuita all'immobile

di **Daniele Hoffer**

**D**ue recenti e importanti sentenze hanno affrontato l'argomento dell'applicazione dell'Ici ai fabbricati rurali, destando, in un caso, non poche perplessità sui contenuti delle deduzioni espresse dai giudici.

Per meglio comprendere l'oggetto del contendere, ricordiamo che con l'articolo 9 del decreto n. 557/1993, e successive modifiche, sono stati indicati i requisiti affinché un fabbricato potesse essere qualificato come rurale. Per quanto riguarda i fabbricati strumentali, il decreto prevedeva inizialmente la ruralità per quelli strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 32 del Tuir; con le modifiche introdotte dal decreto legge n. 159/2007, articolo 42 bis, si fa invece riferimento alle attività di cui all'articolo 2135 del Codice civile. Grazie alla modifica si sono ampliate per i fabbricati le possibilità di divenire rurali.

Facendo riferimento al Codice civile, vengano ora ricomprese tutte le attività agricole senza i limiti posti dalla normativa fiscale, estendendo la ruralità anche ai fabbricati delle cooperative agricole e loro consorzi. Il decreto legge n. 207/2008, articolo 23 comma 1 bis, convertito con modifiche nella legge n. 14/2009 ha successivamente e definitivamente chiarito che i fabbricati in possesso dei requisiti per la ruralità non vanno assoggettati a Ici, ancorché iscritti in Catasto, confermando l'esenzione già rilevabile dalla circolare ministeriale 20-3-2000 n. 50, la quale stabiliva che il reddito dominicale dei terreni si considerava comprensivo del valore degli immobili sovrastanti e la rendita catastale attribuita al fabbricato, a seguito dell'eventuale

accatastamento, assumeva rilevanza fiscale solamente quando venivano a mancare i requisiti per la ruralità, viceversa era solo indicativa delle potenzialità dell'immobile.

Tra queste ultime due disposizioni si è però inserito il disposto dell'articolo 2, comma 4, della legge n. 244/2007 (Finanziaria 2008) che, a seguito dell'emissione del decreto 159/2007, ha negato il diritto al rimborso dell'Ici indebitamente versata per gli anni anteriori al 2008.

## La sentenza della Corte costituzionale

Contro il diniego del diritto al rimborso dell'Ici versata negli anni arretrati si è espressa la Corte costituzionale con sentenza n. 227 del 14-7-2009.

La Corte ha infatti dichiarato illegittima tale disposizione. Secondo i giudici la norma ha lo scopo di impedire il rimborso di un tributo che non era dovuto (come implicitamente ammesso dalla stessa disposizione), contrastando con il principio costituzionale della ragionevolezza. È infatti chiara la contraddizione della

norma la quale, dopo che è stata dichiarata non dovuta l'imposta, interviene per limitarne gli effetti per il pregresso, contrastando anche con il principio di eguaglianza, in quanto si verificherebbe una evidente disparità di trattamento tra chi, a parità di situazioni, ha già versato un'imposta non dovuta rispetto a chi non ha fatto alcun pagamento.

Si evidenzia che l'esenzione dall'Ici per le costruzioni rurali, stabilita poi nella legge n. 14/2009, avendo valore interpretativo ha sicuramente effetti retroattivi.

## La sentenza della Cassazione

Anche la Corte di cassazione interviene sull'argomento della ruralità dei fabbricati, con una discutibile sentenza che lascia non poco perplessi. Nella sentenza della Cassazione a Sezioni unite 21-8-2009 n. 18565, i giudici affermano che un immobile non è soggetto all'Ici se iscritto in Catasto nelle apposite categorie riservate ai fabbricati rurali, ovvero la D/10 per le costruzioni strumentali e la A/6 per le abitazioni, in quanto i requisiti per la ruralità sono stati preliminarmente riconosciuti in sede di accatastamento. Il contribuente, per evitare l'Ici, deve ricorrere contro l'eventuale diversa categoria che viene attribuita; allo stesso modo il Comune, per pretendere l'imposta, deve a sua volta impugnare le categorie catastali rurali attribuite all'immobile. Per i fabbricati non iscritti in Catasto, invece, l'applicazione o meno dell'imposta è condizionata all'accertamento dell'eventuale sussistenza o meno dei requisiti richiesti per la ruralità, stabiliti dal decreto 557/1993; per gli immobili strumentali non sono richiesti i requisiti soggettivi.

Anche in questo caso specifico, i giudici si occupano dell'applicazione dell'Ici ai fabbricati strumentali di una cooperativa agricola di trasformazione, la quale si vede così negato il diritto al rimborso in quanto gli immobili sono iscritti nella categoria catastale D8.

I punti critici di quanto emerge dalla sentenza non sono però pochi.

Innanzitutto, occorre evidenziare che la categoria catastale A/6, prevista per le abitazioni, è soppressa da diversi anni; lo stesso decreto 557/1993 afferma che non vanno considerate rurali solamente le abitazioni iscritte alle categorie A/1 e A/8 includendo di conseguenza le altre (in tal senso anche le disposizioni contenute nella circolare dell'Agenzia del territorio n. 7/2007). La categoria catastale D/10, prevista per i fabbricati rurali strumentali, è nata con il dpr 139/2008; quasi tutti i fabbricati accatastati precedentemente si trovano nella categoria D/8 pur possedendo i requisiti per la ruralità, la quale, in base alla sentenza, ora invece non spetterebbe.

Inoltre, a prescindere dalla categoria catastale attribuita, la ruralità può venir meno nel tempo, con la perdita dei requisiti; da tutto questo sembra che i giudici seguano l'insolita posizione di dar valore ai requisiti formali anziché a quelli oggettivi che rispecchiano la situazione reale.

Infine, lo stesso Catasto, nella citata circolare n. 7/2007, dichiara che la verifica dei requisiti di ruralità ai fini fiscali spetta agli uffici preposti all'accertamento dei tributi, evidenziando così la separazione tra la competenza catastale e quella tributaria. •

*I giudici della Cassazione sembrano voler dare valore ai requisiti formali anziché a quelli oggettivi che rispecchiano la situazione reale*