

L'INFORMATORE AGRARIO

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.r.l. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

• UNA QUESTIONE FISCALE CONTROVERSA

Ruralità dei fabbricati, urgono chiarimenti

Una pluralità di interventi da parte di varie autorità sulla discussa materia rende problematica l'interpretazione delle norme ai contribuenti a pochi giorni dal versamento dell'acconto Ici. Serve un chiarimento da parte del Ministero delle finanze

di **Daniele Hoffer**

Tutto è iniziato la scorsa estate, con una sentenza del 21 agosto arrivata quando sembrava definitivamente chiarita la questione relativa al trattamento fiscale da riservarsi ai fabbricati rurali; da quel momento i dubbi in materia sono tornati a essere molti, oltretutto aggravati dai più recenti interventi sull'argomento, cosicché a oggi, a pochi giorni dalla scadenza del versamento dell'acconto Ici, i contribuenti sono nell'incertezza più completa.

La ruralità di un fabbricato è stata disciplinata dall'art. 9 del decreto n. 557/1993 (pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 305 del 30-12-1993); un immobile può quindi essere considerato rurale se possiede i requisiti evidenziati nello stesso decreto. L'Agenzia del territorio con la circolare n. 7 del 15-6-2007 ha ulteriormente chiarito, per quanto di sua competenza, alcuni aspetti per il riconoscimento della ruralità. In tema di ruralità, di rilevante importanza sono anche le modifiche introdotte con la legge di conversione del decreto legge n. 159 dell'1-10-2007 (*Gazzetta Ufficiale* n. 229 del 2-10-2007), che ha modificato il decreto n. 557/1993. In particolare, per quanto riguarda i fabbricati strumentali è stato chiarito che la ruralità spetta anche agli immobili destinati alle attività di manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione, o commercializzazione dei prodotti agricoli, nonché a tutte le attività agricole, di cui all'art. 2135 del Codice civile. Sono quindi rurali tutti i fabbricati strumentali alle attività agricole, senza più le limitazioni delle norme fiscali sulla tassazione catastale.

Individuati quali fabbricati possono essere considerati rurali, va quindi stabilita la disciplina fiscale degli stessi.

La circolare ministeriale 20-3-2000 n. 50 aveva evidenziato che il reddito dominicale

attribuito ai terreni comprende anche il valore degli immobili sovrastanti, e la rendita attribuita alle costruzioni rurali a seguito dell'eventuale accatastamento è fiscalmente neutra e indica solo la potenzialità dell'immobile. I fabbricati rurali non versano quindi imposte. Risolutivo (così perlomeno si pensava), in tema di esenzione fiscale degli immobili rurali, il decreto 207/2008 convertito nella legge n. 14 del 27-2-2009 art. 23, comma 1 bis (Supplemento ordinario n. 28 alla *Gazzetta Ufficiale* n. 49 del 28-2-2009). Per il calcolo dell'Imposta comunale sugli immobili, viene affermato che non si considerano fabbricati gli immobili in possesso dei requisiti per la ruralità, anche se iscritti o iscrivibili nel Catasto fabbricati; questo significa che sia i fabbricati rurali accatastati, sia quelli non accatastati non versano l'Ici.

Nuove discussioni

A riaprire i giochi è successivamente intervenuta la Corte di cassazione con la sentenza del 21-8-2009 n. 18565; un immobile, si legge nella sentenza, non è soggetto all'Ici se iscritto in Catasto nelle apposite categorie riservate ai fabbricati rurali, ovvero D/10 per le costruzioni strumentali e A/6 per le abitazioni, in quanto i requisiti per la ruralità sono stati preliminarmente riconosciuti in sede di accatastamento. 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. Dello stesso tenore le più recenti sentenze della Corte di cassazione n. 7102 del 24-3-2010 e n. 8845 del 14-4-2010, quest'ultima tendente ad attribuire alla clas-

sificazione catastale dell'immobile il compito di definirne la ruralità e l'assoggettabilità alle imposte o meno. Se il fabbricato non è stato accatastato come rurale, l'unica possibilità di evitare l'imposta è l'impugnazione della classificazione operata.

Tale impostazione è, a mio avviso, censurabile. La categoria catastale A/6, prevista per le abitazioni, è inutilizzabile da diversi anni; il decreto 557/1993 afferma che non possono essere 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 oggettivi per la ruralità. Nel tempo, la perdita di tali requisiti potrebbe far mancare la ruralità; non rispetterebbe la volontà del legislatore il dare valore solo ai requisiti formali (classificazione catastale) anziché a quelli oggettivi che rispettano il reale utilizzo dell'immobile.

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.

Infatti, in antitesi delle sentenze di Cassazione finora citate, vi sono stati i pareri di altri giudici (Corte di Cassazione, Sezione tributaria, Sen-

tenze dep. 18-11-2009 n. 24299 e n. 24300), i quali hanno affermato che il riconoscimento della ruralità degli immobili prescinde dal loro accatastamento e dalla categoria catastale attribuita. Tanta incertezza ha portato anche a una interrogazione parlamentare, i primi giorni dello scorso dicembre che, pur non avendo prodotto rilevanti chiarimenti, aveva impegnato il Ministero delle finanze a trovare una soluzione.

Molto chiara è stata invece l'Agenzia del territorio, la quale, con la nota n. 10933 del 26-2-2010 intervenendo sull'argomento ruralità e sulla relativa applicazione dell'Ici, ha specificato in modo esaustivo che i requisiti di legge per il riconoscimento della ruralità sono del tutto indipendenti dalla categoria catastale che viene attribuita all'immobile.

Si rende, quindi, quantomai urgente che venga mantenuta la promessa di un chiarimento ministeriale sul tema, che confermi la bontà delle norme fin qui stabilite per il riconoscimento della ruralità e l'indipendenza dei requisiti oggettivi dalla classificazione catastale.

L'Agenzia del territorio ha chiarito che i requisiti per il riconoscimento della ruralità sono indipendenti della categoria catastale attribuita all'immobile