

IMU E TRIBUTI LOCALI

Classificazione in A/6 e D/10 discriminante ai fini Ici e Imu

di Luigi Scappini

La Corte di Cassazione, con la recente sentenza n.13740 del 3 luglio 2015, conferma l'indirizzo consolidato della giurisprudenza di legittimità, apertosi con la sentenza a SS.UU. n. 18565/2009 e ribadito di recente con la sentenza n.5167/2014, affermando come **ai fini Ici, per la dimostrazione della ruralità dei fabbricati, che ne comporta l'esenzione da imposta, rileva l'oggettiva classificazione catastale con attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10)**, per cui l'immobile sia stato iscritto come "rurale", in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dall'articolo 9 del D.L. n. 557/93. In ragione di ciò, se l'immobile è iscritto in una diversa categoria catastale, è onere del contribuente, che pretenda l'esenzione dall'imposta, impugnare l'atto di classamento per la ritenuta ruralità del fabbricato, restandovi, altrimenti, assoggettato. Parimenti, il Comune deve impugnare autonomamente l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10, al fine di poter legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'imposta.

Il requisito dell'accatastamento in A/6, se fabbricato abitativo, e D/10, se fabbricato strumentale, è richiesto ai fini Ici ed ora Imu, mentre, per quanto attiene l'imposizione diretta, rimane sufficiente il rispetto dei requisiti soggettivi e oggettivi individuati nell'articolo 9, comma 3 e 3-bis, del D.Lgs. n.557/1993.

Per quanto attiene limitatamente ai **fabbricati abitativi**, ai sensi del comma 3, preliminarmente, il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione alternativamente da:

1. soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per **esigenze connesse all'attività agricola** svolta;
2. affittuario del terreno stesso o soggetto che **conduce il terreno** cui l'immobile è asservito in virtù di altro titolo idoneo. Tale previsione normativa è seguente ai chiarimenti in materia di ruralità dei fabbricati fornita dall'Agenzia del Territorio con la circolare n.7/T del 2007 al paragrafo 3.1.;
3. **familiari conviventi a carico** dei soggetti di cui ai punti 1) e 2) che risultino tali dalle certificazioni anagrafiche ed i coadiuvanti iscritti con tale qualifica ai fini previdenziali;
4. soggetti titolari di trattamenti **pensionistici** corrisposti in seguito ad attività svolte in campo agricolo;
5. almeno **un socio o amministratore di società agricola**.

Ai fini del soddisfacimento del requisito dell'utilizzo, nelle ipotesi di cui ai punti 1), 2) e 5) i soggetti devono rivestire la qualifica di **imprenditore agricolo** e l'iscrizione nel registro delle imprese di cui all'art.8 della Legge n.580/93.

Ne deriva che tale requisito non è richiesto per:

- i familiari conviventi a carico;
- i titolari di trattamenti pensionistici da attività lavorative svolte in agricoltura;
- i coadiuvanti iscritti con tale qualifica ai fini previdenziali.

Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a **1 ettaro** e deve essere censito al catasto dei terreni con attribuzione di reddito agrario. Nell'ipotesi di terreni adibiti a colture in serra e alla funghicoltura, l'estensione viene ridotta a 3.000 mq. La riduzione si applica anche per i terreni che fanno parte di comuni montani come individuati ai sensi dell'articolo 1, comma 3 della Legge n.97/1994.

Ai sensi del comma 4, sempre dell'articolo 9, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello **stesso comune o in comuni confinanti**.

Viene individuato anche un requisito reddituale poiché il **volume di affari** che deriva dalle attività agricole deve essere superiore alla metà del reddito complessivo, senza prendere in considerazione i trattamenti pensionistici erogati in dipendenza di attività agricole svolte nel passato. Il limite viene ridotto a un quarto nel caso in cui il terreno sia ubicato in comuni montani. In presenza di contribuenti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'Iva, il volume d'affari si presume pari a euro 7mila, consistenti nel limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 d.P.R. n.633/1972.

Ultimo requisito richiesto è che l'immobile, per essere considerato rurale, non deve avere le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969.

Per chiudere il cerchio intorno alle caratteristiche appena menzionate, bisogna riportare quanto disciplinato dal co.5 dell'art.9, ai sensi del quale *“Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti”*. In senso conforme la C.M. n. 73/E/1994.

Inoltre, ai sensi del comma 5 dell'articolo 9, se sul terreno su cui è svolta l'attività agricola insistono **più unità immobiliari a uso abitativo**, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti **distintamente**. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel co.3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 mq per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati.

Per approfondire le problematiche fiscali relative all'agricoltura ti raccomandiamo il seguente seminario di specializzazione: