

Paga l'Ici il fabbricato rurale iscritto al catasto?

Una recente sentenza della Corte di Cassazione, in contrasto con altre sue precedenti pronunce e con il parere del ministero delle Finanze, sta suscitando parecchie perplessità e molta preoccupazione.

Secundo la sentenza della Corte di Cassazione, sezione tributaria, n. 15321 del 10 giugno 2008, un fabbricato rurale iscritto al Catasto edilizio urbano, avendo di conseguenza attribuita una rendita catastale autonoma rispetto al reddito domenicale del terreno cui è asservito, deve essere assoggettato all'Ici. La Corte ha così condannato una cooperativa agricola a versare l'imposta in questione per un immobile strumentale per il triennio 1999-2001, cassando la sentenza della Commissione tributaria regionale del Veneto che invece aveva dato ragione alla cooperativa medesima. Il ragionamento della Cassazione si basa sui presupposti che di seguito riassumiamo.

QUANDO SI APPLICA L'ICI

L'Ici, in base all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo n. 504 del 1992 che l'ha istituita, si applica al possesso di "fabbricati", di "aree fabbricabili" e di "terreni agricoli", siti nel territorio dello Stato, «a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa». Secondo l'art. 2, comma 1, del decreto citato, per fabbricato si intende l'«unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano». Ogni unità immobiliare già iscritta o che, per le sue caratteristiche, deve essere iscritta nel catasto edilizio urba-

no, costituisce per legge un fabbricato assoggettato all'imposta e, di conseguenza, fa sorgere in capo al soggetto passivo (art. 3) l'obbligo di corrispondere l'Ici. Per i fabbricati iscritti in catasto, in base al successivo art. 5 il valore costituente la base imponibile è determinato «applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio dell'anno di imposizione, i moltiplicatori» previsti dalla legge. Il meccanismo è noto, dovendosi moltiplicare l'intera rendita catastale, preventivamente rivalutata del 5%, per i seguenti coefficienti:

- per 140, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale B (collegi, convitti, ecc.);
- per 100, se si tratta di fabbricati classificati nei gruppi catastali A (abitazioni) e C (magazzini, depositi, laboratori, ecc.), con esclusione delle categorie A/10 e C/1;
- per 50, se si tratta di fabbricati classificati nel gruppo catastale D (opifici, alberghi, teatri, ecc.) e nella categoria A/10 (uffici e studi privati);
- per 34, se si tratta di fabbricati classificati nella categoria C/1 (negozi e botteghe).

IL DECRETO-LEGGE N. 533/1993

All'epoca dell'entrata in vigore dell'Ici (1° gennaio 1993), i fabbricati rurali non erano soggetti all'imposta: il possesso di tali fab-

bricati non costituiva presupposto del tributo, in quanto gli stessi non erano iscritti, né dovevano esserlo, nel catasto edilizio urbano. La situazione cambia con il decreto-legge n. 553/1993 (convertito nella legge n. 133/1994), che all'art. 9 ha demandato al ministero delle Finanze il compito di provvedere al censimento di tutti i fabbricati rurali ed alla loro iscrizione nel catasto edilizio urbano. Conclusioni della Cassazione: a nulla importa la qualità "rurale" dell'immobile; quando

A cura di
CORRADO FUSAI



Foto Meridiana

questi è iscritto nel catasto dei fabbricati con attribuzione di rendita, deve essere soggetto all'Ici.

Dobbiamo però ricordare che l'originario art. 9 ha poi subito varie modifiche. La situazione attuale è la seguente. A partire dal 1998, il catasto edilizio urbano ha assunto la denominazione di "Catasto dei fabbricati", nel quale, secondo quanto previsto dal Dpr n. 139/998:

- il titolare di un *fabbricato rurale di nuova costruzione* deve

iscrivere l'immobile nel Catasto fabbricati, dove gli sarà attribuita una rendita;

- il titolare di un *fabbricato rurale già esistente* deve completare l'accatastamento dell'immobile nel Catasto fabbricati, dove gli sarà attribuita una rendita, solo in caso di:
 - ✓ variazione nello stato o nella destinazione d'uso, anche solo parziale;
 - ✓ necessità di conoscerne la rendita catastale ai fini fiscali (cioè che avviene quando il fabbricato ha perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità);
 - ✓ volturazione conseguente ad atti traslativi o costitutivi di diritti reali;
 - ✓ fabbricati mai accatastati.



LA POSIZIONE DEL MINISTERO

La previsione dell'iscrizione di fabbricati rurali nel catasto edilizio non poteva che indurre il dubbio circa la finalità della rendita attribuita ai fabbricati medesimi, in particolare se da ciò dovesse dedursi l'assoggettabilità dell'immobile ad autonoma tassazione rispetto al terreno agricolo cui è asservito.

A questo proposito, il ministero delle Finanze ha risposto ad un quesito avanzato dalle organizzazioni agricole con la circolare n. 50 del 20/3/2000, acquisendo preventivamente il parere del Dipartimento del territorio sui criteri adottati per l'attribuzione delle

rendite dei terreni agricoli cui il fabbricato è asservito e dei fabbricati stessi: «La rendita attribuita ai fabbricati in argomento - si legge nella circolare - assume quindi un'autonoma rilevanza fiscale unicamente nel caso in cui vengono a mancare i requisiti per il riconoscimento della ruralità. Tutto ciò considerato, si precisa che l'indirizzo a suo tempo espresso in tema di valutazione dei fabbricati rurali, con risoluzione ministeriale n. 301308 del 18 novembre 1987 dell'ex Direzione generale delle Tasse e delle imposte indirette sugli affari, condiviso dall'ex Direzione generale del Catasto con nota n. 3/3792 del 31 dicembre 1987, può essere confermato anche alla luce della normativa vigente.

Pertanto, si torna a ribadire il concetto che il reddito attribuito al fabbricato rurale deve intendersi come un elemento indicativo della potenzialità reddituale autonoma dell'edificio e che il reddito dominicale dei terreni, al fine della determinazione del valore che preclude l'attività di accertamento è comprensivo anche della redditività delle costruzioni rurali asservite».

Il testo così prosegue: «*Si precisa che i chiarimenti forniti si riferiscono, oltre che alle imposte di registro e sulle successioni e donazioni, anche all'imposta comunale sugli immobili dovuta sulle costruzioni iscritte al catasto dei fabbricati, ma strumentali all'esercizio dell'attività agricola, ancorché destinate ad edilizia abitativa da parte del soggetto che conduce il terreno cui le costruzioni medesime sono asservite.*

Le conclusioni fornite dall'Agenzia delle entrate sono ben diverse da quelle cui giunge la sentenza della Cassazione in esame. Secondo l'Agenzia:

- a) la rendita attribuita ai fabbricati in argomento assume un'au-

tonoma rilevanza fiscale solo qualora vengano a mancare i requisiti per il riconoscimento della ruralità;

- b) il reddito dominicale dei terreni è comprensivo anche della redditività delle costruzioni rurali asservite, sia ai fini dell'imposta di registro, sia ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, sia ai fini dell'Ici.

Sulla base di tali indicazioni, a nostro modesto avviso l'interpretazione corretta non è quella per cui i fabbricati rurali sono esenti dall'Ici, bensì quella che i fabbricati rurali sono assoggettati all'Ici in quanto il loro imponibile è ricompreso nel reddito dominicale del terreno cui sono asserviti: in altre parole, ai fini dell'Ici terreni agricoli e relativi fabbricati rurali costituiscono un imponibile unico ed inscindibile.

ALCUNE CONSIDERAZIONI

La sentenza della Cassazione in esame contraddice precedenti pronunce della stessa Corte (ad esempio, la n. 9760 del 18 giugno 2003 e la n. 13675 del 24 giugno 2005) ed al momento costituisce un caso isolato, avendo efficacia solo ed esclusivamente fra le parti in causa (un Comune ed una cooperativa agricola). Tuttavia, la sentenza potrebbe indurre i Comuni a tentare nuovamente, come è già accaduto in passato anche in Emilia-Romagna, pur senza successo, la riscossione dell'Ici sui fabbricati rurali per gli anni ancora non prescritti, viste le difficoltà dei bilanci degli enti locali, ma anche a causa della recente abolizione dell'Ici sulla prima casa. È auspicabile che l'agricoltura non diventi uno dei terreni sui quali i Comuni cerchino di ovviare almeno in parte alle proprie difficoltà: si produrrebbe un cospicuo contenzioso, il cui esito favorevole ai Comuni non sarebbe per nulla certo. ■