

La Ctr Cagliari: va presentata un'istanza di annotazione che ha effetto retroattivo

Ruralità, conta la destinazione

Categoria catastale irrilevante per fabbricati strumentali

Pagina a cura
di SERGIO TROVATO

Per gli immobili strumentali all'attività agricola non conta la categoria catastale. Quello che ha rilevanza ai fini del riconoscimento della ruralità, per avere diritto all'esenzione dalle imposte locali, è la loro destinazione all'esercizio delle attività agricole. È però imposto di presentare in catasto un'istanza di annotazione di ruralità dell'immobile. Lo ha affermato la Commissione tributaria regionale di Cagliari, quarta sezione, con la sentenza 267 del 20 marzo 2018.

I giudici d'appello richiamano nella pronuncia alcune sentenze emanate dalla sezione tributaria della Cassazione (nn. 24299/2009 e 24300/2009), la quale ha stabilito che non è soggetto a Ici il fabbricato che, indipendentemente dalla sua iscrizione nel catasto fabbricati, sia rurale in quanto utilizzato per la manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli. Per la commissione regionale, «la giurisprudenza di legittimità ha inteso ancorare il concetto di ruralità dell'immobile alla sua natura funzionale, svincolandolo dalla classificazione catastale». In questo senso la stessa commissione regionale si era espressa con la sentenza 29/2016, ritenendo del tutto irrilevante «la distinzione della appartenenza dei fabbricati a una piuttosto che ad altra categoria catastale» (Cassazione, sentenza 16979/2015).

Si tratta di una questione dibattuta da tempo e che non ha trovato una soluzione condivisa nella giurisprudenza di legittimità e di merito, anche per via dei continui cambiamenti normativi riguardo al tratta-

Immobili esentati dall'Imu non dalla Tasi

Gli immobili strumentali all'esercizio delle attività agricole sono esentati dall'Imu, ma non dall'imposta sui servizi indivisibili. I titolari di fabbricati rurali sono soggetti al pagamento della Tasi, a meno che i comuni non li abbiano esonerati dal pagamento azzerando l'aliquota. L'esenzione è limitata all'Imu, ma solo per i fabbricati rurali strumentali. Mentre i rurali destinati ad abitazione, a differenza dell'Ici, devono pagare sia l'Imu sia l'imposta sui servizi indivisibili senza fruire di alcun trattamento agevolato.

La disciplina Tasi assoggetta al prelievo tutti i fabbricati, tranne quelli destinati ad abitazione principale. Ai fabbricati

rurali strumentali l'articolo 1, comma 678, della legge di Stabilità (147/2013) assicura solo un trattamento agevolato. I comuni non possono applicare un'aliquota superiore all'1 per mille. L'esenzione Imu non può essere estesa alla Tasi nonostante l'articolo 13 del dl «salva Italia» (201/2011) richiami le stesse regole per la determinazione della base imponibile. Del resto, è principio pacifico che le norme che prevedono agevolazioni fiscali sono di stretta interpretazione e non possono essere applicate in via analogica. Nessun trattamento agevolato viene assicurato ai fabbricati destinati ad abitazione di tipo rurale, che scontano l'Imu e la Tasi in modo ordinario.

conversione nella legge 124/2013. L'efficacia retroattiva di questa disposizione di interpretazione autentica può arrivare fino all'anno d'imposta 2006, considerato che i contribuenti avrebbero potuto inoltrare le prime istanze di variazione entro il 30 settembre 2011. In base a questa norma le domande di variazione catastale, disciplinate dall'articolo 7, comma 2-bis, del dl 70/2011, e l'inserimento negli atti catastali della ruralità degli immobili producono effetti per i 5 anni antecedenti a quello in cui sono state presentate. E non c'è alcun dubbio sulla valenza retroattiva delle istanze. Tuttavia, la retroattività delle annotazioni catastali vale per gli immobili diversi da quelli posseduti dalle cooperative agricole. Come già rilevato, per quelli censibili nella

categoria D/10 conta la data dell'istanza di accatastamento. Il provvedimento che attribuisce la categoria D/10 a un fabbricato rurale strumentale ha natura costitutiva e non dichiarativa. Pertanto, non può avere effetto retroattivo. Com'è noto hanno diritto all'esenzione Ici, ma lo stesso vale per l'Imu, i possessori di fabbricati strumentali censiti nella categoria D/10, perché solo l'inquadramento in questa categoria certifica la loro ruralità. L'annotazione in catasto non serve per i fabbricati delle cooperative a certificare la loro ruralità e ad attribuire alla categoria la retroattività per gli anni precedenti alla presentazione dell'istanza. Mentre per gli immobili strumentali non accatastati o non accatastabili nella suddetta categoria la ruralità va riconosciuta in presenza dell'annotazione, ottenibile mediante domanda all'Agenzia delle entrate.

—© Riproduzione riservata—

mento fiscale dei fabbricati rurali. In realtà, contrariamente a quanto affermato dalla Ctr di Cagliari, la posizione assunta dalla Cassazione dopo la pronuncia a sezioni unite (18565/2009) è stata quasi sempre quella di legare l'esenzione Ici alla categoria catastale. Infatti, anche con l'ordinanza 22195/2015 ha riconosciuto l'esenzione Ici solo per i fabbricati inquadri catastali nelle categorie A/6, se destinati ad abitazione, o D/10, se utilizzati per l'esercizio dell'attività agricola. La Cassazione, di recente, ha messo ordine al proprio interno e con l'ordinanza 25936/2017 ha smentito alcune pronunce emanate sui fabbricati rurali strumentali, ribadendo 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. Per i giudici di piazza Cavour, «l'orientamento di legittimità così delineato non è scevro da alcuni precedenti di segno contrario (v. Cass. 16973/15; 10355/15; 14013/12 e talune altre),

secondo i quali l'esenzione dall'Ici dovrebbe venire riconosciuta in ragione del solo carattere di ruralità concretamente rivestito dall'immobile (nel senso, ricordato, di strumentalità all'esercizio dell'attività agricola), a prescindere dal suo classamento catastale. Si tratta però di voci, largamente minoritarie, che si ritiene in questa sede di dover disattendere». Questa regola, però, vale per i fabbricati strumentali posseduti dalle cooperative agricole, che hanno formato oggetto della pronuncia in esame. Per gli altri fabbricati, invece, si prescinde dalla classificazione catastale. Pertanto, il principio stabilito dalla Ctr di Cagliari non può essere condiviso.

In effetti l'Agenzia del territorio, con la circolare 2/2012, ha chiarito che non conta più la classificazione catastale per avere diritto al trattamento agevolato Ici per i fabbricati rurali, tranne per quelli posseduti dalle cooperative. Gli altri fabbricati possono mantenere le loro categorie originarie. È sufficiente l'annotazione catastale, tranne per i fabbricati strumentali che siano per loro natura cen-

sibili nella categoria D/10. La circolare ha poi fornito delle indicazioni sulla corretta interpretazione delle disposizioni contenute nel decreto ministeriale ema-

Se la domanda è stata proposta entro il termine previsto dalla legge, l'annotazione produce effetti per i cinque anni precedenti e dà diritto all'esenzione anche per il passato

nato il 26 luglio 2012, che ha previsto, in dettaglio, quali adempimenti devono porre in essere i titolari dei fabbricati interessati a ottenere l'annotazione negli atti catastali della ruralità, al fine di fruire anche per l'Imu delle agevolazioni tributarie, così come disposto dall'articolo 13 del dl «salva Italia» (201/2011).

La retroattività delle istanze. Le variazioni catastali e le annotazioni di ruralità richieste dai titolari di fabbricati rurali hanno effetto retroattivo per i 5 anni antecedenti a quello in cui sono state presentate le relative domande. Lo prevede l'articolo 2, comma 5-ter del dl 102/2013, in sede di

FISCO FLASH a cura dello Studio F. Chigione e A. Ghio

Fisco

■ IVA

Opzione entro il 15 novembre per il gruppo Iva (decreto 6 aprile 2018 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 90 del 18 aprile 2018)

Comunicazioni liquidazioni Iva 2018 (Agenzia entrate comunicato stampa del 16 aprile 2018)

■ ENTI

Contributi da destinare al finanziamento dell'ente

bilaterale nazionale settore privato «E.BI.NA.S.P.» - Istituita la causale di versamento (Agenzia entrate risoluzione n. 29/E del 19 aprile 2018)

Contributi da destinare al finanziamento dell'ente bilaterale generale della sicurezza e del terziario «EBIGEST» - Istituita la causale di versamento (Agenzia entrate risoluzione n. 30/E del 19 aprile 2018)



La versione integrale è disponibile su www.italiaoggi.it/docio7

■ VEICOLI

Istanze per l'immatricolazione di auto-

veicoli e motoveicoli di provenienza comunitaria (Agenzia entrate provv. n. 84332 del 19 aprile 2018)

Cassazione

■ INTERPELLO

L'interpello spiega effetti solo nei confronti del singolo istante (Cassazione n. 9718 del 19 aprile 2018)

■ PRIMA CASA

Il termine decorre dal rogito (Cassazione n. 94733 del 17 aprile 2018)

Altre notizie di particolare interesse

■ BANDI

Bando Isi 2017 - Assegnazione finanziamenti a fondo perduto (Inail - comunicato stampa del 19 aprile 2018)

Progetto Archimede - Bando 2018/2019 - Invio domanda dal 29 maggio all'11 giugno 2018 (Inps - messaggio 17 aprile 2018)