

Camera dei Deputati

Commissione VI Finanze

Audizione del Direttore dell'Agenzia del Territorio
dott.ssa Gabriella Alemanno

Il trattamento tributario degli immobili rurali

Roma, 22 febbraio 2011

Ringrazio il Presidente, On. Gianfranco Conte, e gli Onorevoli della VI Commissione finanze della Camera dei Deputati per l'opportunità offerta all'Agenzia del Territorio (di seguito "Agenzia") di questa audizione sul tema del trattamento tributario degli immobili rurali.

In tale ambito, limitatamente ai profili di interesse dell'Agenzia, illustrerò il quadro normativo che definisce i criteri da adottare per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati, argomento di particolare importanza per le rilevanti implicazioni che ne derivano in ambito fiscale.

Le vigenti disposizioni in materia distinguono gli immobili rurali, fondamentalmente, nelle seguenti categorie:

- immobili ad uso abitativo;
- immobili strumentali connessi allo svolgimento dell'attività agricola, con destinazione diversa da quella abitativa.

In materia di accertamento della ruralità degli immobili, appare utile evidenziare, in chiusura di intervento, la divergenza tra la prassi finora adottata dalle Agenzie fiscali e il recente orientamento della giurisprudenza; tale circostanza rende necessarie specifiche riflessioni sulle attuali norme che regolamentano il settore.

Disposizioni normative e di prassi per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati

Premessa

La disciplina originaria in tema di ruralità escludeva, in modo esplicito, l'obbligo di dichiarazione dei fabbricati rurali al catasto edilizio urbano¹.

In precedenza, quindi, i fabbricati rurali erano solo censiti al catasto terreni, senza alcuna specificazione della loro effettiva destinazione d'uso e senza attribuzione di rendita propria, in quanto l'incidenza economico-fiscale dei suddetti fabbricati era ricompresa nel "reddito dominicale" delle particelle di terreno facenti parte, ordinariamente, dell'azienda agraria.

In tale contesto, gli ex Uffici tecnici erariali, quali organi tecnici, erano chiamati solo ad accertare il carattere rurale dei fabbricati, disponendone l'iscrizione al catasto edilizio urbano, in caso di mancanza dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

In considerazione del notevole dispendio di risorse che tale attività comportava, l'allora Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, e successivamente il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze,

solleccitarono il Legislatore ad avviare un radicale processo di riforma, finalizzato a definire i criteri per il riconoscimento del carattere di ruralità dei fabbricati, individuando una particolare specificità per quelli destinati ad uso abitativo, nonché per quelli strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

In esito alle analisi e agli approfondimenti condotti, sono state emanate le disposizioni di legge che saranno di seguito esaminate, le quali, anche con le successive modifiche ed integrazioni, hanno dato attuazione al processo di riforma sopra richiamato.

Il quadro normativo vigente

Le principali previsioni normative sulle costruzioni rurali sono recate dall'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

I criteri contenuti in queste disposizioni, per il censimento degli immobili rurali, sono espressamente riferibili alle funzioni svolte dall'Agenzia del Territorio, mentre gli aspetti impositivi concernenti gli stessi immobili sono riconducibili alle attività poste in essere dall'Agenzia delle Entrate² e dagli Enti locali³ per l'accertamento delle imposte, ognuno per la parte di propria competenza.

Assumono, inoltre, particolare rilevanza, ai fini catastali, le disposizioni recate dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139⁴ (emanato in materia di revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali) e il decreto di attuazione del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

Il citato decreto ministeriale ha unificato, fra l'altro, le modalità di dichiarazione delle costruzioni rurali a quelle già previste per gli immobili urbani⁵, utilizzando la procedura di aggiornamento catastale denominata "Docfa"⁶.

Pertanto, i professionisti incaricati dalla parte predispongono le dichiarazioni "Docfa" tanto per gli immobili adibiti alle abitazioni rurali quanto per gli immobili strumentali all'attività agricola, proponendo la categoria da attribuire ad essi, scelta fra quelle previste nel quadro di classamento, nell'ambito della zona censuaria, attraverso un meccanismo di comparazione delle caratteristiche proprie con quelle delle unità di riferimento.

Ne consegue, ad esempio, che anche ad una abitazione rurale può essere attribuita la categoria tipica delle abitazioni civili (categoria "A/2") od economiche (categoria "A/3") in modo del tutto indipendente dalla circostanza che l'abitazione sia utilizzata da un imprenditore agricolo.

In realtà, il quadro di classamento prevede una specifica categoria "A/6-abitazioni di tipo rurale" che, tuttavia, sotto il profilo dell'estimo catastale, è utilizzabile solo in presenza di specifici indicatori, quali assenza di disimpegni,

manca di servizi igienici all'interno dell'unità abitativa, finiture e pavimentazioni di qualità inferiore a quelle proprie dell'edilizia popolare.

Analogamente, agli immobili strumentali viene attribuita la categoria catastale più appropriata nel rispetto della medesima prassi estimale, individuandola fra quelle proprie delle categorie dei gruppi ordinari (categorie C) o speciali (categorie D) in base alle caratteristiche specifiche (consistenza, presenza di impianti, etc.).

Nel caso, ad esempio, di un deposito di modeste dimensioni, viene attribuita la categoria "C/2–magazzini e locali di deposito", indipendentemente dal suo utilizzo, dalla sua ubicazione e, soprattutto, dalle caratteristiche di ruralità.

Alle unità immobiliari aventi dimensioni più rilevanti e destinate, a titolo esemplificativo, alla sola produzione vinicola, potrà essere attribuita la categoria speciale "D/1–Opifici"; alle stesse unità immobiliari può essere attribuita la categoria "D/10-fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole"⁷ solo in presenza di particolari requisiti previsti per la ruralità, quali la connessione delle costruzioni a terreni agricoli nonché l'utilizzazione delle stesse per attività dirette alla manipolazione, conservazione, commercializzazione e valorizzazione di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo⁸.

L'Ufficio provinciale dell'Agenzia, nella fase di controllo delle dichiarazioni "Docfa", provvede a verificare la categoria proposta e, in presenza della categoria "D/10", riscontra l'esistenza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità, previsti dall'articolo 9 del decreto legge n. 557 del 1993. Tale articolo, infatti, definisce, in modo specifico, i predetti criteri ai soli fini fiscali, correlandosi, in modo del tutto marginale, alla disciplina dettata dall'ordinamento catastale.

Per il riconoscimento dei requisiti di ruralità ai fini fiscali, il citato articolo 9 - integrato con le modifiche introdotte dalle disposizioni successive - opera una distinzione tra gli immobili destinati ad edilizia abitativa e le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola.

Con riferimento alla prima tipologia di immobili, il comma 3⁹ del citato articolo 9 specifica i requisiti fiscali che devono essere presenti per il riconoscimento della ruralità e che riguardano, sotto il profilo oggettivo, l'azienda agricola e l'immobile da accertare e, sotto il profilo soggettivo, la qualificazione dell'imprenditore agricolo.

Per le costruzioni strumentali allo svolgimento dell'attività agricola, invece, i requisiti da soddisfare sono riportati al comma 3-*bis*¹⁰ del medesimo articolo.

L'ambito di connessione fra il richiamato articolo 9 del decreto legge n. 557 del 1993 e la disciplina catastale è stabilito dal comma 3, lettera e), che afferma: *“I fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 [abitazioni di tipo signorile] ed A/8 [abitazioni in ville], ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 ..., non possono comunque essere riconosciuti rurali”*.

Ne consegue, pertanto, che le diverse tipologie di fabbricati appartenenti alle altre categorie del gruppo A possono de plano possedere i requisiti di ruralità.

Le considerazioni fin qui espresse, peraltro richiamate nella circolare dell'Agenzia n. 7 del 15 giugno 2007, sono state oggetto, in passato, di varie disposizioni di prassi, emanate dall'Amministrazione finanziaria¹¹.

Gli ulteriori interventi della legge

Il decreto legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della legge 29 novembre 2007, n. 222, nel razionalizzare la disciplina vigente sulla tematica in oggetto, ha introdotto l'articolo 42-*bis* (Fabbricati rurali), che ha *“riscritto”* i commi 3 e 3-*bis* del citato art. 9 del decreto legge n. 557 del 1993, integrato, successivamente, dall'articolo 1, comma 275, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Relativamente agli immobili ad uso abitativo, l'innovazione normativa, infatti, ha modificato il concetto di *“possessione”* dell'immobile ad uso abitativo, sostituendolo con quello di *“utilizzazione”*, anche per periodi saltuari, ai fini dell'esercizio dell'azienda agricola e superando i concetti di residenza, abitazione principale o dimora.

Il medesimo articolo 42-*bis*, inoltre, ha ulteriormente precisato che i soggetti che utilizzano l'immobile come abitazione - in quanto titolari di diritto reale, affittuari oppure soci o amministratori di società agricole - devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580¹².

Relativamente alle costruzioni diverse dalle abitazioni, il comma 3-*bis* è stato modificato con la seguente proposizione: *“Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile [Imprenditore agricolo]¹³”*.

Inoltre, sono state esplicitamente introdotte altre specifiche tipologie di immobili riconoscibili come rurali e, precisamente, quelli utilizzati:

- dalle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- per uso di ufficio dell'azienda agricola;
- per la manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- per l'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Altra importante novità introdotta dalla predetta norma consiste nel riferimento all'articolo 2135 del codice civile, concernente la definizione di imprenditore agricolo, per gli immobili diversi dall'uso abitativo, ai fini dell'individuazione della tipologia di destinazione d'uso che ne consenta il riconoscimento di ruralità ai fini fiscali.

Attività di accertamento svolte dall'Agenzia per i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità ai fini fiscali

Nell'ambito delle attività a cosiddetta "alta valenza fiscale", disposte da recenti norme e che coinvolgono l'Agenzia negli accertamenti finalizzati al recupero di fenomeni di evasione ed elusione fiscale in ambito immobiliare, l'articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 e successive modificazioni e integrazioni, ha disposto attività di verifiche, da parte dell'Agenzia, volte ad individuare i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali¹⁴.

Tali verifiche sono state disposte, in particolare, sugli immobili rurali censiti al catasto terreni, in base alle norme previgenti a quelle recate dall'articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557.

Queste attività hanno portato ad identificare oltre 872.000 immobili da verificare.

Alla data del 31 dicembre 2010, il numero di accertamenti conclusi è risultato pari a circa 450.000, corrispondenti al 52 per cento degli immobili individuati. Tali attività di accertamento hanno condotto a censire al catasto edilizio urbano circa 570.000 unità immobiliari, precedentemente ricomprese nell'ambito dei fabbricati rurali in argomento, con un corrispondente incremento di rendita catastale - conseguito nel periodo 2008-2010 - pari a circa 115 milioni di euro.

Il trattamento tributario degli immobili rurali ai fini ICI e la relativa giurisprudenza

Fermo restando quanto finora esposto, una particolare criticità nasce da alcune pronunce della Corte di Cassazione relative all'assoggettamento alla imposta comunale sugli immobili (nel seguito ICI) dei fabbricati rurali.

Tale criticità appariva definitivamente risolta dal comma 1-*bis* dell'art. 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207¹⁵ (aggiunto dalla legge di conversione 27 febbraio 2009, n. 14) il quale ha stabilito, in via interpretativa, che, ai fini dell'assoggettamento alla citata imposta, *“non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all' articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557”*.

Anche successivamente all'emanazione di tale norma, tuttavia, recenti sentenze della Corte di Cassazione (*ex multis*, sentenze Corte di Cassazione, Sezioni Unite, n. 18565¹⁶ e n. 18570, entrambe del 21 agosto 2009) hanno confermato un orientamento che, con riferimento alla vigente prassi catastale, fa emergere divergenze interpretative relative alla assoggettabilità ai fini ICI degli immobili rurali.

In buona sostanza, nelle citate sentenze, con esplicito riferimento alla esenzione dei fabbricati rurali in tema di ICI, si sostiene che le abitazioni riconosciute come rurali e gli immobili strumentali all'agricoltura non sono soggette all'imposta solo se classificati, negli atti catastali, rispettivamente, nelle categorie A/6 (Abitazioni di tipo rurale) e D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

Ad oggi, si registra il progressivo consolidamento del predetto indirizzo giurisprudenziale: recenti pronunce della Corte di Cassazione, Sezione tributaria (dalla n. 14967 alla n. 15048, depositate il 22 giugno 2010), si uniformano ai criteri espressi in precedenza dalla medesima Corte a Sezioni Unite, subordinando l'esenzione dal pagamento dei tributi locali al classamento in via esclusiva degli immobili nelle categorie, sopramenzionate, A/6 e D/10.

L'Agenzia, in varie occasioni, ha manifestato il proprio parere, ribadendo, con riferimento ai criteri generali già esposti in precedenza, che i requisiti necessari e sufficienti per il riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile devono soddisfare le condizioni richiamate all'articolo 9, commi 3 e 3-*bis*, del decreto legge n. 557 del 1993 e sono del tutto indipendenti dalla categoria catastale attribuita al medesimo immobile¹⁷.

In ogni caso, si evidenzia che la questione necessita di soluzione che potrebbe essere individuata in una specifica norma volta a consentire la piena ed omogenea attuazione del processo di riforma già delineato dal Legislatore con il citato articolo 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557.

Si ringrazia per l'attenzione.

Note

¹ Si veda il regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 - convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249 – che ha istituito il nuovo catasto edilizio urbano, fornendo, in particolare, disposizioni in materia di accertamento dei fabbricati urbani.

² Cfr. capo II (redditi fondiari) del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con d.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

³ Cfr. decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, di istituzione dell'ICI.

⁴ Successivamente modificato dal d.P.R. 30 dicembre 1999, n. 536.

⁵ Cfr. d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142 e successive disposizioni di prassi.

⁶ Di cui al decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

⁷ Al riguardo, in modo specifico, l'articolo 1, comma 5, del d.P.R. del 23 marzo 1998 n. 139, prevede: *“le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono censite nella categoria speciale "D/10-fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite”*.

⁸ Per gli specifici approfondimenti si rinvia agli articoli 32 e 40 del testo unico delle imposte dirette.

⁹ Articolo 9, comma 3 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 (Condizioni per la ruralità, ai fini fiscali, di immobili destinati ad edilizia abitativa):

3. Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:

- 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
- 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
- 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
- 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;

a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580;

b) (lettera abrogata);

c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del d.p.R. 26 ottobre 1972, n. 633;

e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno 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, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

¹⁰ Articolo 9, comma 3-bis del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 (Condizioni per la ruralità, ai fini fiscali, di costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola):

3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

a) alla protezione delle piante;

b) alla conservazione dei prodotti agricoli;

-
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
 - d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
 - e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;
 - f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
 - g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
 - h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
 - i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
 - l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

¹¹ Risultano concordanti, in particolare, con le disposizioni di cui alla circolare del Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate n. 50 del 20 marzo 2000, alla circolare del Ministero delle Finanze n. 118 del 7 giugno 2000, alla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 38 del 12 agosto 2005 e alla risoluzione della medesima Agenzia n. 207 del 6 agosto 2009.

¹² Criterio già in precedenza introdotto dall'art. 2, comma 37, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286.

¹³ Articolo 2135 del Codice Civile - Imprenditore agricolo.

[I]. È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

[II]. Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura ed allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.

[III]. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le

attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.

¹⁴ L'art. 26-*bis* della legge 28 febbraio 2008, n. 31, recante *“Proroghe in materia di presentazione degli atti di aggiornamento catastale”*, ha prorogato al 31 ottobre 2008, per gli immobili a destinazione abitativa, i termini relativi all'obbligo di dichiarazione in catasto dei fabbricati per i quali sono venuti meno i requisiti di ruralità, in precedenza fissati al 30 novembre 2007 dall'art. 2, comma 38, del citato decreto legge n. 262/2006.

¹⁵ Comma 1-*bis* dell'art. 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207: *“ai sensi e per gli effetti dell' articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 [ove si definiscono gli immobili assoggettabili all'ICI], deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all' articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557 ...”*.

¹⁶ Sentenza Corte di Cassazione, Sezioni unite, n. 18565 del 21 agosto 2009:

Pertanto deve essere affermato il seguente principio di diritto: “in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI), l'immobile che sia stato iscritto nel catasto fabbricati come rurale, con l'attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dal D.L. n. 557 del 1993, art. 9, conv. con L. n. 133 del 1994, e successive modificazioni, non è soggetto all'imposta ai sensi del combinato disposto del D.L. n. 207 del 2008, art. 23, comma 1 bis, convertito con modificazioni dalla L. n. 14 del 2009, e del D.Lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. a). L'attribuzione all'immobile di una diversa categoria catastale deve essere impugnata specificamente dal contribuente che pretenda la non soggezione all'imposta per la ritenuta ruralità del fabbricato, restando altrimenti quest'ultimo assoggettato ad ICI: allo stesso modo il Comune dovrà impugnare l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10 al fine di potere legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'imposta. Per i fabbricati non iscritti in catasto l'assoggettamento all'imposta è condizionato all'accertamento positivamente concluso della sussistenza dei requisiti per il riconoscimento della ruralità del fabbricato previsti dal D.L. n. 557 del 1993, art. 9, e successive modificazioni che può essere condotto dal giudice tributario investito dalla domanda di rimborso proposta dal contribuente, sul quale grava l'onere di dare prova della sussistenza dei predetti requisiti. Tra i predetti requisiti, per gli immobili strumentali, non rileva l'identità tra titolare del fabbricato e titolare del fondo, potendo la ruralità essere riconosciuta anche agli immobili delle cooperative che svolgono attività di manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli conferiti dai soci”. Nel caso di specie, l'applicazione dell'enunciato

principio conduce al rigetto del ricorso in quanto l'immobile in questione risulta pacificamente classificato nella categoria D/8, e la società cooperativa non ha impugnato tale classificazione, nei confronti dell'Agenzia del Territorio, al fine di ottenerne la variazione in D/10, dimostrando, come in questa sede pretenderebbe di dimostrare, che il fabbricato de quo è un fabbricato strumentale alle attività agricole cui dapprima si è fatto riferimento. Restano così assorbiti gli ulteriori motivi di ricorso, funzionali a censurare la sentenza impugnata sotto il profilo del mancato accertamento della ruralità del fabbricato.

¹⁷ Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 9, comma 3, lettera e) che, come sopra accennato, afferma: *“I fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 [abitazioni di tipo signorile] ed A/8 [abitazioni in ville], ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 ..., non possono comunque essere riconosciuti rurali”.*