

Giurisprudenza

Applicazione dell'Ici a un fabbricato di proprietà di una cooperativa agricola

20 Giugno 2005

Fino al 1997, in mancanza di identità soggettiva tra proprietario dell'immobile e proprietario dei terreni cui lo stesso risulta asservito, non può riconoscersi il carattere di ruralità e quindi l'esenzione dal tributo



L'immobile di proprietà di una cooperativa esercente attività agricola non possiede i requisiti per essere qualificato come "fabbricato rurale" e va, pertanto, regolarmente assoggettato all'imposta comunale sugli immobili, se il terreno cui è asservito non è di proprietà della cooperativa, ma dei soci della stessa.

Questo, in sintesi, il contenuto della sentenza n. 18/19/05 emanata il 6 aprile 2005 dalla Commissione tributaria regionale del Veneto, sezione XIX, depositata il 6 giugno 2005.

Il caso affrontato dalla Commissione tributaria regionale

Con la pronuncia in esame, la Commissione tributaria regionale del Veneto si è espressa in ordine al contenuto della sentenza con cui la Commissione tributaria provinciale di Vicenza rigettava il ricorso proposto da una cooperativa agricola avverso un avviso di accertamento Ici relativo al 1997, emesso in relazione a un fabbricato ritenuto privo dei requisiti di ruralità.

Nella sentenza resa dalla Ctp di Vicenza, in particolare, i giudici avevano ritenuto legittimo il recupero d'imposta operato dal Comune di ubicazione del fabbricato, basandosi sul principio secondo il quale l'esclusione dall'imposta comunale sugli immobili è prevista per le "costruzioni rurali" come definite dall'articolo 9 del decreto legge 557 del 1993 (nel testo vigente nell'anno 1997, al quale si riferisce l'imposta oggetto del recupero eseguito), tra le quali non rientrerebbe

l'immobile della cooperativa ricorrente; ciò in quanto non risulterebbe rispettato il requisito di cui alla lettera a), comma 3, del richiamato articolo 9, in base al quale, ai fini del riconoscimento della ruralità di un fabbricato ai fini fiscali, è necessario, tra l'altro, che esso sia posseduto dal proprietario del terreno cui il fabbricato è asservito (o dall'affittuario o titolare di altro diritto reale sul terreno, ovvero da chi a vario titolo lo conduce).

In altre parole, a giudizio dei primi giudici, occorre che vi sia coincidenza tra la figura del proprietario o utilizzatore del fabbricato e quella del proprietario o utilizzatore dei terreni; fattispecie, questa, che non si verifica nel caso in esame, in cui il fabbricato di proprietà della cooperativa è asservito a terreni di proprietà dei soci della stessa.

Avverso la sentenza della Ctp di Vicenza, la cooperativa ha proposto appello innanzi alla Commissione tributaria regionale del Veneto, sostenendo l'illegittimità della pronuncia nella misura in cui non ha riconosciuto il carattere di ruralità del fabbricato e non ha, per l'effetto, annullato l'avviso di accertamento Ici.

L'esclusione ai fini Ici dei fabbricati rurali

Ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del Dlgs n. 504/1992, il presupposto dell'imposta comunale sugli immobili consiste nel possesso, tra l'altro, di fabbricati, compresi quelli strumentali all'esercizio di impresa, arte o professione. L'articolo 2 del medesimo decreto chiarisce che per fabbricato deve intendersi qualsiasi unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano. Dal coordinamento delle due norme, emerge come il legislatore abbia di fatto voluto escludere dall'applicazione dell'imposta le costruzioni rurali, che, sulla base del Dpr n. 1142/1949, non dovevano essere accatastate.

L'articolo 9 del Dpr n. 557/1993 ha sancito l'obbligo di iscrivere nel "catasto dei fabbricati", anche i fabbricati rurali, senza però modificare la disciplina dei presupposti dell'Ici, che riguardano soltanto i fabbricati non rurali.

Ai fini dell'esatta qualificazione di un immobile come "rurale", il citato articolo 9 del decreto legge n. 557/1993, nel testo attualmente in vigore, stabilisce che è necessario il ricorrere dei seguenti requisiti:

- il fabbricato deve essere posseduto dal proprietario o titolare di altro diritto reale sul terreno cui è asservito l'immobile stesso, ovvero dall'affittuario del terreno o dal soggetto che ad altro titolo conduce lo stesso, o ancora dai familiari conviventi che sono a loro carico, o, infine, dai titolari di pensioni corrisposte a seguito di attività svolte in agricoltura o coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali

- l'immobile deve essere utilizzato come abitazione dai soggetti di cui al punto precedente o da dipendenti che esercitano attività agricola nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per più di 100 giornate lavorative annue, o, infine, da soggetti addetti all'attività di alpeggio in zone di montagna
- il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10mila metri quadrati (ridotto a 3mila mq al ricorrere di determinate condizioni) ed essere censito in catasto come dotato di reddito agrario
- il volume di affari derivante dall'attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo (ovvero superiore a 1/3 nel caso di terreni ubicati in comuni montani)
- non deve trattarsi di immobili aventi le caratteristiche delle unità immobiliari di lusso.

Il Dpr n. 139/1998 ha introdotto la disposizione contenuta nel comma 3-bis dell'articolo 9 del decreto legge n. 557/1993, in base alla quale deve, in ogni caso, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 32 del Tuir e a quelle strumentali all'attività agricola e destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, attrezzi e scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

La posizione della Commissione tributaria regionale

Investita della suddetta problematica, la Commissione tributaria regionale del Veneto ha confermato la posizione espressa dai primi giudici e respinto l'appello della cooperativa, ritenendo meritevole di accoglimento la tesi secondo la quale, fino al 1997, in mancanza di identità soggettiva tra proprietario del fabbricato e proprietario dei terreni cui lo stesso risulta asservito, non può essere riconosciuto il carattere di ruralità del primo immobile, con la conseguenza che risulta legittima la richiesta dell'Ici relativa al 1997 a esso riferita.

Il principio sostenuto dalla parte appellata, proseguono i giudici, va accolto in quanto la fattispecie sottoposta all'esame della commissione è relativa al 1997, annualità non coinvolta dalla riforma che, con decorrenza 1998, ha introdotto una diversificazione tra immobili "rurali" destinati a edilizia abitativa e altre costruzioni rurali "strumentali all'attività agricola", disponendo che per le seconde il dato rilevante è il legame funzionale dell'immobile con l'attività agricola e non la coincidenza delle proprietà o utilizzazioni dell'immobile e dei terreni (che resta rilevante soltanto ai fini della ruralità degli immobili a uso abitazione).

Così argomentando, la Commissione regionale del Veneto si è espressa in maniera conforme al più recente orientamento giurisprudenziale della Corte di cassazione, che, con la sentenza n. 6884 del

1° aprile 2005, ha avuto modo di precisare come il Dpr n. 139/1998 ha inequivocabilmente chiarito che per le costruzioni strumentali all'attività agricola rileva soltanto il nesso funzionale con l'attività svolta, mentre resta la necessità dell'asservimento del fabbricato a un fondo e la riconducibilità di entrambi a un unico soggetto per gli immobili impiegati come abitazioni; il tutto con decorrenza 1998.

di

Manuela Norcia

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/applicazione-dell'lic-fabbricato-proprietà-cooperativa-agricola>