



N° 2 / 2024

“Tributi locali in Pillole”

servizio di aggiornamento fiscale in materia di

I.M.U. ed altri Tributi locali

Rassegna giurisprudenziale

a cura di Massimiliano Franchin e Giovanni Chittolina



Agevolazione IMU per abitazione principale su immobili contigui

La Corte di giustizia tributaria di secondo grado della Puglia, con la sentenza n.35 dell'8 gennaio 2024, ha stabilito che, in ambito IMU, ai fini del godimento dell'agevolazione per abitazione principale, anche in relazione ad una unità immobiliare acquistata dal contribuente e contigua a quella già da lui originariamente posseduta, è sufficiente, oltre alla dimora abituale ed anagrafica del possessore e del suo nucleo familiare, la mera iscrivibilità (e non anche la effettiva iscrizione, poi comunque successivamente concretizzatasi) del complesso abitativo come unità singola nel catasto edilizio urbano rilevando però, contestualmente, anche l'elemento oggettivo ivi contemplato per godere del suddetto beneficio, rilevante nella specie e consistente nell'effettivo accatastamento unitario dei manufatti.

La vicenda trae origine dal ricorso presentato da un contribuente avverso un avviso di accertamento IMU relativamente a due unità immobiliari. Il contribuente eccepiva l'illegittimità della pretesa impositiva poiché riguardava due unità immobiliari fuse ed adibite unitariamente ad abitazione principale.

Il Comune, di contro, evidenziava come, in riferimento alla definizione di "abitazione principale" ai fini IMU, l'art.13, comma 2, del d.lgs n. 201/2001 definisce abitazione principale *"l'immobile iscritto o iscrivibile quale unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorino abitualmente e abbiano fissato la residenza anagrafica"*. La ricorrente faceva notare come lo stesso Comune aveva sollecitato l'Agenzia delle Entrate a considerare le unità catastali unificate come unica unità immobiliare, chiedendo l'aggiornamento catastale di cui al DM 19/4/94 n. 701.

I Giudici di primo grado respingevano il ricorso poiché la circostanza che di fatto ovvero in virtù di lavori effettuati negli anni le distinte unità immobiliari siano diventate un'unica abitazione, non ha rilievo se in concreto, poi, non vi è corrispondenza catastale.

Il contribuente proponeva ricorso in secondo grado impugnando la sentenza della Ctp, adducendo, sostanzialmente, le medesime doglianze presentate in primo grado invocando l'efficacia retroattiva dell'aggiornamento catastale ai sensi di quanto disposto dai commi 336 e 337 dell'art. 1 della legge 311/2004.

Il Comune, costituitosi in giudizio, faceva notare come le disposizioni di cui ai commi 336 e 337 dell'art. 1 della legge 311/2004 non interferiscono in alcun modo con la definizione IMU di abitazione principale. Inoltre, evidenzia l'Ente, la nuova unità immobiliare era nata giuridicamente alla fine del 2016 in seguito alla fusione e soppressione delle precedenti distinte unità e che solo da tale data, a prescindere dalla retrodatazione delle rendite, si concretizzava la condizione di unicità dell'unità immobiliare prescritta dalla norma IMU.

La Corte di Giustizia ritiene il motivo di appello privo di fondamento. La condizione per la quale le due unità immobiliari erano state da tempo unite tra di loro e di fatto utilizzate come unica abitazione non rileva ai fini dell'imposizione IMU. E' stato più volte chiarito dalla giurisprudenza di legittimità il principio per il quale l'agevolazione prevista dall'art.13, comma 2, del d.lgs 201/2011 si differenzia in modo evidente dalla previsione sull'ICI in tema di agevolazione relativa all'abitazione principale.

Il citato articolo stabilisce che *"l'imposta municipale propria non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (...). Per abitazione principale si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore ed il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente"*.

Da ciò consegue la non applicabilità della giurisprudenza formatasi in tema di ICI, riferita ad unità immobiliari contigue che, pur diversamente accatastate, fossero destinate ad essere in concreto utilizzate come abitazione principale del compendio nel suo complesso.

L'interpretazione più restrittiva della norma agevolativa ai fini IMU è conforme all'orientamento della giurisprudenza di legittimità (ad es. Cass. n. 23833/2017 e Cass. n. 3011/2017) e costituzionale (Corte cost.20 novembre 2017, n. 242) in ordine alla natura di stretta

interpretazione delle norme agevolative. In merito all'invocata applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1, cc. 336 e 337 della legge 311/2004 i Giudici affermano che non ha rilevanza ai fini dell'agevolazione IMU per l'abitazione principale poiché, dette disposizioni, prevedono che l'ente locale possa chiedere ai proprietari di presentare atti di aggiornamento catastale mediante la procedura Docfa *“quando verifica la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie”*. Nel caso in esame, invece, l'aspetto rilevante ai fini IMU è che le unità immobiliari, per l'anno d'imposta accertato, risultano accatastate distintamente.

Anche la circostanza che a seguito della notifica anche all'Agenzia del Territorio, della richiesta avanzata dal Comune ai proprietari di effettuare l'aggiornamento catastale, ed in assenza di iniziativa in tale senso dei proprietari stessi, l'Ufficio abbia rideterminato la rendita catastale con l'individuazione di un'unica particella catastale non porta alcun beneficio per il contribuente ai fini della decisione. Dagli atti, infatti, risulta che l'accorpamento delle due precedenti particelle con la creazione della nuova particella riferita ad un'unica unità immobiliare è stato disposto d'ufficio con validità 23.12.2016 (notificato al contribuente in data 26.1.2017) e non risulta alcuna contestazione da parte del ricorrente in merito alla decorrenza dell'intervenuto accorpamento.

[Corte di Giustizia Tributaria di Secondo grado della Puglia, sentenza n.35 dell' 8/1/2024](#)



IMU fabbricati inagibili, se manca l'agibilità però...

La Corte di Cassazione, con la sentenza n.1955/2023, ha stabilito che, ai fini IMU, un fabbricato privo di agibilità non può essere considerato automaticamente inagibile e quindi avere accesso alle agevolazioni previste per tali fattispecie.

La vicenda trae origine dall'impugnazione di un avviso di accertamento IMU da parte di una società in riferimento ad un immobile per il quale il Comune non aveva rilasciato le concessioni

edilizie in sanatoria impedendo di fatto alla società di ottenere il relativo certificato utile alla vendita dello stesso. Nelle memorie del ricorso la contribuente lamentava il non riconoscimento da parte dell'ente, dell'agevolazione prevista per gli immobili inagibili che si traduce in una riduzione del 50% della base imponibile così come disposto dalla normativa Ici/Imu.

Soccombente sia in primo che in secondo grado la ricorrente decideva di rivolgersi alla Suprema Corte adducendo le medesime motivazioni espresse nei precedenti gradi di giudizio.

I Giudici evidenziano, come primo aspetto, quali debbano essere le condizioni per le quali è possibile definire un immobile inagibile e/o inabitabile. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione o, in alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Ai fini dell'applicazione della riduzione, devono considerarsi inagibili o inabitabili, e di fatto non utilizzati, i fabbricati per i quali vengono a mancare i requisiti di cui all'art. 24, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 e quindi nello specifico gli immobili che presentano un degrado fisico sopravvenuto (ad es. fabbricato diroccato, pericolante, fatiscente) o un'obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria. In altre parole, quei fabbricati a cui vengono a mancare i requisiti di sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati e, ove previsto, di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

La Corte ribadisce come tale interpretazione della norma trova conferma nel costante indirizzo giurisprudenziale secondo il quale le norme che stabiliscono esenzioni o agevolazioni sono di stretta interpretazione venendo meno, quindi, le condizioni per ricorrere al criterio analogico o all'interpretazione estensiva della norma oltre i casi e le condizioni dalle stesse espressamente considerate. La mancanza del certificato di abitabilità, lamentata dalla ricorrente, non ha alcuna attinenza con l'agibilità del fabbricato ma ne attesta, solamente, le idoneità igienico-sanitarie utili all'utilizzo dello stesso che non incidono però sulla sua mera esistenza. In buona sostanza il fabbricato, anche senza il certificato sopra menzionato, è opportunamente accatastato e

l'imposta può essere calcolata sulla base della rendita catastale ad esso attribuita. Altro discorso riguarda l'inagibilità che si configura nella temporanea impossibilità di utilizzo dell'immobile, intesa come situazione intrinseca di degrado dello stesso, superabile con interventi di manutenzione straordinaria.

Ricapitolando, da una parte l'iscrizione nel catasto edilizio dell'unità immobiliare costituisce di per sé presupposto sufficiente perché l'unità sia considerata fabbricato e, di conseguenza, assoggettabile all'imposta, dall'altra l'inagibilità correlata alla temporanea impossibilità di utilizzo dell'immobile, intesa come situazione intrinseca di degrado e non come qualità giuridica superabile con il rilascio del certificato di abitabilità.

Nel caso in esame, gli immobili non erano inagibili o inabitabili, bensì unità ultimate ed accatastate, alle quali mancavano i certificati di abitabilità. Per questo motivo la riduzione del 50% della base imponibile ai fini del calcolo dell'imposta dovuta non può trovare applicazione.

[Corte di Cassazione, sentenza n.1955/2023](#)



IMU: per ottenere l'esenzione, le attività di assistenza o equiparate devono fornire la prova concreta

La Corte di Giustizia di secondo grado del Lazio, con la sentenza n. 238 del 9 gennaio 2024, ha stabilito che non compete l'esenzione Ici/Imu, ex art. 9 co. 8 d.l. 23/2021 e art. 1 co. 759 L. 160/2019, a favore dei soggetti ex art. 7 co. 1 lett. i) d.lgs. 504/1992 possessori di immobili destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività non lucrative elencate nella medesima disposizione, per un ente religioso che non fornisca validi elementi oggettivi di prova da cui risulti inequivocabilmente che l'attività svolta, in via esclusiva, sia di tipo istituzionale e non commerciale.

La vicenda sottoposta al giudizio della Corte riguarda un ricorso respinto in primo grado per avvisi di accertamento IMU e TASI per l'anno 2015. Il Comune contestava al contribuente la mancata presentazione della dichiarazione IMU relativa agli immobili di proprietà della

ricorrente. Di contro, la contribuente, eccepiva il difetto di motivazione degli atti impugnati, in quanto privi dell'indicazione della pretesa, evidenziando contestualmente che gli immobili erano utilizzati per l'esercizio del culto e l'alloggio della comunità religiosa. In aggiunta, inoltre, riteneva illegittimi gli accertamenti in relazione alla natura dell'attività svolta negli immobili e, in particolare, se commerciale oppure no, tenendo presente le modifiche normative intervenute nel 2005 sulla scorta delle quali l'esenzione spetterebbe per gli immobili non produttivi di lucro. La ricorrente, in buona sostanza, sosteneva l'illegittimità della sentenza di primo grado per omessa interpretazione ed errata applicazione della normativa relativa all'esenzione IMU di cui all'art. 9, comma 8, D. Lgs. 23/2011, il difetto di motivazione dell'avviso di accertamento e l'errata applicazione delle sanzioni in presenza di obiettive condizioni di incertezza della normativa.

I Giudici di secondo grado ritengono l'appello infondato.

Per prima cosa la Corte afferma che gli avvisi di accertamento, a differenza di quanto sostenuto dalla ricorrente, sono adeguatamente motivati, poiché richiamano la normativa di riferimento e la delibera comunale di determinazione delle aliquote. Anche l'elenco degli immobili oggetto di accertamento risulta corretto e completo riportando, per ciascuna unità immobiliare, estremi catastali, rendita, valore imponibile, aliquota applicata ed imposta netta. L'atto risulta completo anche per quanto riguarda i versamenti eseguiti dal contribuente, l'imposta totale dovuta e la differenza da recuperare, facendo così comprendere che si tratta di un recupero di un parziale versamento.

Per quanto riguarda le altre questioni sollevate dalla ricorrente, la Corte evidenzia come, in tema di ICI prima e confermate poi in ambito IMU dall'art. 9 comma 8 D.L. 23/2021 ed ancora dall'art. 1 co. 759 L. 160/2019, le disposizioni a favore dei soggetti di cui all'art. 7 co. 1 lett. i) D.Lgs. 504/1992 possessori di immobili destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività non lucrative elencate nella stessa lett. i) della norma per l'ICI, sono subordinate alla compresenza di un requisito oggettivo, rappresentato dallo svolgimento esclusivo nell'immobile di attività di assistenza o di altre attività equiparate dal legislatore ai fini dell'esenzione, e di un requisito soggettivo, costituito dallo svolgimento di tali attività da parte di un ente pubblico o privato che non abbia come oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali. Ne deriva che, ai fini dell'esenzione dal versamento del tributo, gli immobili devono essere utilizzati

direttamente da soggetti che non abbiano come oggetto esclusivo o principale l'esercizio di attività commerciali, e che in essi vengano svolte con modalità non commerciali, attività "assistenziali, previdenziali, sanitarie, di ricerca scientifica, didattiche, ricettive, culturali, ricreative e sportive, nonché(quelle) di cui all'art. 16, lett. a), della legge 20 maggio 1985, n. 222".

Il legislatore, al fine di specificare ulteriormente i canoni di applicazione dell'agevolazione, ha riformulato l'esenzione introducendo l'ulteriore requisito secondo cui l'attività agevolata deve svolgersi con modalità "non commerciali".

E' indiscutibile il fatto che la sussistenza del requisito oggettivo, il cui onere della prova spetta al contribuente, non può essere desunta esclusivamente sulla base di documenti che attestino a priori il tipo di attività cui l'immobile è destinato, ma si rende necessaria la verifica che tale attività, anche se rientrante tra quelle esenti, non sia svolta, in concreto, con le modalità di un'attività commerciale.

Nel caso di specie, l'esenzione prevista riguarda gli immobili destinati esclusivamente allo svolgimento delle attività di religione o di culto di cui all'art. 16, lett. a), della legge 20 maggio 1985, n. 222, la quale spetta ad un ente ecclesiastico relativamente ad un immobile destinato ad abitazione di membri della propria comunità religiosa, con modalità assimilabili all'abitazione di una unità immobiliare da parte del proprietario e dei suoi familiari, comportando tale destinazione lo svolgimento di un'attività non commerciale, ma diretta alla "*formazione del clero e dei religiosi*", espressamente compresa nell'elencazione di cui all'art. 16, lett.a) cit. ed avente altresì le caratteristiche di attività "ricettiva", parimenti inclusa nell'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i) cit. e da intendersi riferita all'ospitalità ed accoglienza di persone in genere, non necessariamente terze ed estranee all'ente proprietario.

Nel caso di specie, allo scopo di escludere lo svolgimento di qualsiasi attività di natura commerciale e, a dimostrazione dello svolgimento dell'attività istituzionale il contribuente presentava solamente i documenti di identità delle monache non sufficienti, secondo i Giudici, ad escludere lo svolgimento di attività commerciali. Ospitare dei religiosi non fornisce la prova concreta che l'Ente svolge, esclusivamente, attività religiosa.

Viceversa, il contribuente, avrebbe dovuto sostenere la sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 7 comma 1, lettera i) del D. Lgs. 546/92, con validi elementi oggettivi di prova, dai quali dedurre

in maniera inequivocabile che l'attività scelta all'interno dei locali è, in via esclusiva, di tipo istituzionale e non commerciale. Infine, solleva la Corte, il contribuente non ha presentato le dichiarazioni previste dalla legge, e per quanto riguarda la riduzione o l'abbattimento delle sanzioni non sussistono condizioni obiettive di incertezza o contrasti giurisprudenziali nell'applicazione della normativa.

[Corte di Giustizia Tributaria di Secondo grado del Lazio, sentenza n.238 del 9/1/2024](#)



TARI, le sottocategorie vanno adeguatamente motivate

Importante sentenza del Consiglio di Stato in merito alle sottocategorie Tari. Per i Giudici, è necessario motivare adeguatamente l'eventuale istituzione di specifiche sottocategorie di utenze non domestiche ai fini Tari.

Il caso oggetto della sentenza n.91 del 3 gennaio scorso, riguarda l'impugnazione da parte di una società della deliberazione consiliare con la quale era stata istituita una sottocategoria alla categoria 14 relativa alle attività industriali. Nello specifico la sottocategoria si riferiva alle attività industriali soggette ad autorizzazione ambientale.

Esaminando le doglianze della ricorrente, il Consiglio evidenzia come il Tar abbia erroneamente ritenuto, condividendo il pensiero dell'amministrazione comunale, che la deliberazione consiliare del 2017, concernente la determinazione delle tariffe TARI per il medesimo anno di imposta, non fosse autonomamente impugnabile poiché sarebbe meramente ripetitiva della deliberazione relativa alla TARI per il 2016. Secondo il Tribunale, la ricorrente, avrebbe dovuto tempestivamente impugnare quest'ultima deliberazione in quanto unico provvedimento lesivo.

Il Consiglio, invece, afferma che la disciplina dettata dall'art. 69 del d.lgs. n. 507/93, in tema di tassa sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, circoscrive ai soli casi di mancata deliberazione nel termine di legge la proroga delle tariffe approvate per l'anno in corso.

Nel caso in esame, il comune, con la deliberazione del 2017 ha espressamente disposto di *«approvare per l'anno di imposta 2017, le aliquote della TARI secondo le tabelle di cui*

all'allegato C e di approvare il piano finanziario (Allegato D)». Così operando, l'ente ha optato per un nuovo esercizio del potere di determinazione delle tariffe, relativamente all'anno di imposta successivo, anche tramite una nuova valutazione circa la necessità di adeguare le tariffe della tari ed è per questo motivo che la ricorrente può contestare una sottocategoria effettuata dal Comune l'anno precedente, impugnando la delibera di conferma espressa delle tariffe del tributo adottata l'anno successivo.

L'atto deliberato nel 2017 non è una mera conferma del provvedimento precedente perché l'ente, nel redigere l'atto nuovo, ha scelto di valutare l'adeguatezza del rapporto di copertura tra le tariffe e i costi del servizio. E ciò, anche nel caso in cui le tariffe siano rimaste invariate rispetto all'anno precedente.

Per il Consiglio di Stato, la sentenza del Tar non sembra tener conto del principio generale dell'autonomia dei singoli periodi di imposta, che informa il diritto tributario.

La normativa sui rifiuti prevede che la tariffa venga determinata di anno in anno ed "in relazione alle componenti essenziali del costo del servizio, riferiti agli investimenti per le opere ed ai relativi ammortamenti, con una quota riferita alla quantità di rifiuti conferiti, al servizio fornito ed all'entità dei costi di gestione: ciò al fine di assicurare, con valutazione riferita alla concreta realtà del periodo di imposta considerato, la copertura integrale dei costi d'investimento e di esercizio, proprio al fine di graduare, nel tempo, gli eventuali aumenti tariffari, alla luce delle esigenze del caso concreto".

Il principio dell'autonomia dei singoli periodi di imposta, quindi, fa sì che la mancata impugnazione di atti del periodo precedente non pregiudica l'esercizio del diritto di difesa spettante al contribuente nei confronti degli atti applicabili al periodo di imposta successivo.

Se l'ente sceglie di adottare una specifica sottocategoria, la scelta deve essere di natura tecnica e non politica, rispettando il fondamentale principio di proporzionalità e di adeguatezza.

Un criterio di determinazione tecnico, che a priori risulti più gravoso per alcuni contribuenti, risulta illegittimo.

Nel caso in esame, l'ente aveva previsto, all'interno della classe n. 14 per le attività industriali con capannoni di produzione, già contemplata dal legislatore nel citato D.P.R. n. 158 del 1999, una sottocategoria 14a dedicata alle attività industriali soggette ad autorizzazione ambientale (AIA).

Nel caso dell'azienda ricorrente, l'ente ha ritenuto imponibili *“solo le aree espressamente e stabilmente destinate ad un uso effettivo diverso da quello produttivo, ossia ad uffici, casa del custode e mensa”*. Tuttavia, osservano i Giudici, l'art.1, comma 649, della legge 27 dicembre 2013, n. 147 prevede che *“nella determinazione della superficie assoggettabile alla TARI non si tenga conto di quella parte di essa ove si formano, in via continuativa e prevalente, rifiuti speciali, al cui smaltimento sono tenuti a provvedere a proprie spese i relativi produttori”*.

La previsione di una sottocategoria *ad hoc* per le attività produttive soggette ad AIA non appare adeguatamente motivata e, ancor peggio, si pone in contrasto con i richiamati canoni di proporzionalità e adeguatezza, perché non è giustificata una diversa (e nel caso più gravosa) imposizione tributaria in materia di rifiuti solidi urbani per le attività industriali che possiedono l'autorizzazione integrata ambientale, essendo della medesima tipologia di rifiuti urbani prodotti anche dalle altre attività produttive, seppur sprovviste di autorizzazione integrata ambientale.

In conclusione, pur rimanendo nella facoltà dell'ente la possibilità di differenziare ulteriormente le categorie in cui sono ripartite le utenze non domestiche dal Dpr 158/1999, una ulteriore suddivisione in sottocategorie deve essere adeguatamente motivata tenendo conto della potenzialità di produzione dei rifiuti.

Nel caso di enti che adottino il metodo normalizzato, infine, è chiaro che, l'ulteriore articolazione di alcune categorie in sottocategorie deve essere motivata da aspetti tecnici ed elementi oggettivi atti a dimostrare una effettiva maggiore o minore potenzialità di produzione di rifiuti.

[Consiglio di Stato, sentenza n.91 del 3/1/2024](#)

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

I fabbricati collabenti continuano ad essere esonerati dall'IMU

Continuiamo l'analisi dei chiarimenti forniti dal MEF con la risoluzione 4/DF pubblicata il 16 novembre scorso.

Nello scorso intervento avevamo analizzato le indicazioni riguardanti i fabbricati collabenti, mentre nel presente contributo analizziamo quanto affermato in materia di fabbricati rurali strumentali.

In relazione a tale aspetto si è affermato come per i rurali strumentali l'unico elemento da analizzare è quello oggettivo, ossia l'impiego che viene fatto dell'immobile, essendo del tutto irrilevanti le condizioni soggettive del possessore.

Il rapporto tra fabbricati rurali e tassazione comunale è sempre stato molto tormentato, sia nella qualificazione degli immobili interessati, così come nell'evoluzione normativa che ha riguardato il prelievo in relazione a tale fattispecie.

Se nell'ICI era previsto l'esonero da prelievo per i fabbricati rurali, con l'avvento dell'IMU si è introdotto un prelievo per tali immobili, seppure molto modesto.

In un primo momento (per il 2012 e per il 2013, seppure con delle parziali esenzioni reintrodotte da decreti "dell'ultima ora") era stata introdotta l'imponibilità tanto dei fabbricati rurali abitativi quanto di quelli strumentali, mentre dal 2014 al 2019, con l'introduzione della IUC, venne prevista l'esenzione IMU a favore dei soli fabbricati rurali strumentali, con un prelievo TASI che non poteva superare lo 0,1%.

Nell'impianto normativo IMU applicabile dal 2020 è previsto un prelievo calmierato per i soli fabbricati rurali strumentali. Il c. 750 dell'art. 1 della L. 160/19 dispone infatti quanto segue:

"L'aliquota di base per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n.133, è pari allo 0,1 per cento e i comuni possono solo ridurla fino all'azzeramento."

Continua invece a non esservi alcuna previsione riguardante i fabbricati strumentali abitativi, che quindi sono tassati ordinariamente (ovviamente, se destinati ad abitazione principale dell'agricoltore saranno esenti da prelievo come tutte le altre abitazioni principali).

I requisiti di ruralità sono distinti come segue:

- al comma 3 dell'art. 9 del DL 557/93 sono previsti i requisiti che devono essere rispettati dai fabbricati rurali a destinazione abitativa
- al comma 3-bis dell'art. 9 del DL 557/93 sono previsti i requisiti che devono essere rispettati dai fabbricati rurali strumentali all'attività agricola.

La circostanza per cui il comma 3-bis dell'art. 9 del DL 557/93, con riferimento ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola, non subordina – diversamente dal precedente comma 3 in materia di immobili rurali destinati ad abitazione – il riconoscimento del carattere di ruralità al ricorrere di requisiti soggettivi è stata confermata dall'Agenzia delle entrate nella risposta ad interpello n. 369 del 10 settembre 2019, in cui è stato chiarito che *“A differenza di quanto previsto per gli immobili destinati ad abitazione, il comma appena citato non prevede esplicitamente alcun requisito soggettivo e si limita ad elencare, come requisito oggettivo, le destinazioni degli immobili che possono essere riconosciuti rurali, dopo aver richiamato il concetto di strumentalità all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del codice civile”*. L'Agenzia, pertanto, nella risposta in questione, ha condiviso la soluzione prospettata dall'interpellante, secondo la quale, ai fini del riconoscimento di ruralità, *“con riferimento alle costruzioni agricole, non deve ritenersi rilevante e necessaria la sussistenza di una superficie posseduta maggiore di 10.000 mq (in relazione al terreno cui il fabbricato è asservito), né di un reddito derivante dall'attività agricola del soggetto che conduce il fondo che sia maggiore del 50 per cento del suo reddito complessivo”*.

Di fatto quindi, nessun requisito soggetto assume rilevanza nella qualificazione del fabbricato rurale strumentale.

In particolare, nella risoluzione 4/DF/23 il MEF è stato chiamato a giudicare la liceità di un regolamento comunale con il quale l'ente impositore richiede la sussistenza della qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale di cui all'art. 1 del D. Lgs. 29 marzo 2004, n. 99 in capo al soggetto passivo IMU o all'utilizzatore dell'immobile. Tale vincolo, secondo il MEF, va considerato del tutto illegittimo.

Tema correlato è quello del fabbricato oggetto di comodato: secondo alcuni enti il fatto che l'immobile sia oggetto di comodato creerebbe una preclusione all'applicazione dell'agevolazione

Al riguardo si ricorda la sentenza emessa dalla Corte di Giustizia tributaria di secondo grado della Toscana, n. 1409/4/22 del 1 dicembre 2022, con la quale è stata confermata la possibilità di fruire delle agevolazioni per i fabbricati rurali quando questi sono oggetto di comodato a favore di un soggetto che li impiega nell'attività agricola.

Tale posizione è altresì confermata dalla risoluzione 4/DF/23, dove si afferma l'illiceità dell'introduzione di ulteriori requisiti soggettivi da parte dei Comuni al fine della fruizione della predetta agevolazione. La sussistenza di detto carattere di ruralità è attestata, in particolare, dal classamento nella categoria catastale D/10 o dall'apposizione della relativa specifica annotazione.

Notizie Flash

*le ultime novità in materia di Tributi
a cura di Massimiliano Franchin e Paolo Salzano*



Imposta di soggiorno, Telefisco 2024, importante chiarimento del Mef

In tema di Imposta di soggiorno, il riversamento da parte degli albergatori è sempre dovuto. Questo emerge dal chiarimento da parte del dipartimento delle Finanze a Telefisco 2024.

I gestori delle strutture devono riversare l'imposta agli enti locali anche se il cliente non ha pagato l'ammontare del tributo dovuto. L'intervento chiarisce ancor più quale sia diventato il ruolo degli "albergatori" ed il livello di responsabilità nei confronti del tributo.

Senz'altro, per l'ente locale, si tratta di una misura accomodante perché riduce i rapporti ad un unico interlocutore. Essendo il cliente, comunque, il soggetto passivo del tributo, il gestore in caso di inadempienza potrà rivalersi sul cliente.

Al fine di evitare interruzioni nel servizio, si ricorda di comunicare eventuali variazioni degli indirizzi di posta elettronica.