

Ruralità degli immobili agli effetti fiscali

Cass. Sez. VI Civ. 26 ottobre 2021, n. 30078 ord. - Old Farm s.s. di M.P. e L. società agricola (avv. Manzi ed a.) c. Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato). (*Conferma Comm. trib. reg. Veneto 16 luglio 2019*)

Imposte e tasse - Ruralità degli immobili agli effetti fiscali - Fattispecie - Esclusione.

(*Omissis*)

RITENUTO

che:

1. A seguito di procedura catastale Docfa, promossa dalla società semplice Old Farm s.s. di M.P. e L. Società Agricola relativa ad un fabbricato ubicato in Comune di (OMISSIS), foglio (OMISSIS), particella (OMISSIS), sub (OMISSIS), che proponeva la categoria A/6 (abitazione rurale), l'Amministrazione finanziaria notificava alla contribuente due distinti avvisi: con il primo si disponeva la variazione del classamento proposto in A/7 (villino); con il secondo si disconosceva la ruralità dell'immobile in quanto munito delle caratteristiche di lusso ai sensi del combinato disposto di cui al D.L. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3, lett. c), e al D.M. 2 agosto 1969, artt. 5 e 6.
2. Con distinti ricorsi, successivamente riuniti, la ricorrente impugnava entrambi gli accertamenti e la Commissione Tributaria Provinciale di Treviso rigettava i motivi relativi ai dedotti vizi formali degli atti e, nel merito, accoglieva il ricorso con riferimento alla natura di ruralità del fabbricato pur confermando la categoria A/7.
3. La sentenza veniva sottoposta a gravame dall'Amministrazione finanziaria e il contribuente proponeva appello incidentale, la Commissione Tributaria Regionale del Veneto accoglieva l'appello dell'Ufficio rilevando che il fabbricato presentava le caratteristiche dell'abitazione di lusso e, quindi, non poteva godere del trattamento riservato agli edifici rurali.
4. Avverso la sentenza della CTR ha proposto ricorso per Cassazione la contribuente affidandosi a due motivi. L'Agenzia delle Entrate si è costituita depositando controricorso e memoria.
5. Sulla proposta avanzata dal relatore ai sensi del novellato art. 380-bis c.p.c., risulta regolarmente costituito il contraddittorio.

CONSIDERATO

che:

1. Con il primo motivo di impugnazione denuncia la ricorrente violazione e falsa applicazione del D.Lgs. n. 546 del 1992, artt. 49, 53, degli artt. 342 c.p.c. e 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4; si sostiene la nullità della sentenza per non essersi pronunciata sul motivo di appello incidentale con il quale era stata censurata la nullità degli avvisi di accertamento per carenza di motivazione e mancanza di contraddittorio procedimentale.
 - 1.1 Con il secondo motivo si deduce la violazione del D.L. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3-bis, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3. Si argomenta che la CTR ha errato nell'escludere la natura rurale al fabbricato, strumentale allo svolgimento dell'attività agricola.
 2. In difformità con la proposta del relatore il Collegio ritiene che il primo motivo sia infondato.
 - 2.1 Secondo la consolidata giurisprudenza dalla quale non vi è motivo di discostarsi "ad integrare gli estremi del vizio di omessa pronuncia non basta la mancanza di un'espressa statuizione del giudice, ma è necessario che sia stato completamente omesso il provvedimento che si palesa indispensabile alla soluzione del caso concreto: ciò non si verifica quando la decisione adottata comporti la reiezione della pretesa fatta valere dalla parte, anche se manchi in proposito una specifica argomentazione, dovendo ravvisarsi una statuizione implicita di rigetto quando la pretesa avanzata col capo di domanda non espressamente esaminato risulti incompatibile con l'impostazione logico-giuridica della pronuncia" (Cass. n. 20311 del 2011, Cass. n. 24155 del 2017).
 - 2.2 Nella specie la circostanza che la CTR, investita della duplice questione relativa all'omessa motivazione degli avvisi di accertamento e del mancato esperimento del contraddittorio che involge la valutazione di profili pregiudiziali della vicenda posta al suo esame, si sia pronunciata nel merito della pretesa induce a ravvisare un'impostazione della decisione in cui le dedotte questioni risultano implicitamente rigettate, risultando invero la pronuncia adottata logicamente e argomentativamente inconciliabile con l'accoglimento delle riportate eccezioni preliminari.
 3. Il secondo motivo è infondato.
 - 3.1 Il D.L. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3, nella versione applicabile *ratione temporis* alla controversia per cui è causa stabilisce che "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 al D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, art. 2, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale; a-bis) i soggetti di cui al presente comma, lett. a), nn. 1), 2) e 5), devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui alla L. 29 dicembre 1993, n. 580, art. 8; 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 della L. 31 gennaio 1994, n. 97, art. 1, comma 3, 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 L. 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 dal D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 34; 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 della L. 2 luglio 1949, n. 408, art. 13, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali".

3.2 La CTR, con accertamento in punto in punto di fatto non sindacato nelle forme di legge, ha motivato il diniego di ruralità con riferimento al possesso dell'immobile delle caratteristiche di lusso dell'abitazione sulla base dell'applicazione del regolamento di cui al Decreto 2 agosto 1969 essendo la superficie dell'unità immobiliare risultata superiore a mq 240.

3.3 Invoca la ricorrente l'applicabilità alla fattispecie in esame della disciplina dei fabbricati strumentali la cui disciplina, regolamentata dal D.L., art. 3-bis, non contempla l'esclusione della ruralità per il superamento della superficie di mq 240. In particolare si assume che il carattere strumentale necessario per lo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c., comporta in ogni caso ruralità anche se abitativo.

3.4 Il rilievo è destituito di fondamento.

3.5 La circostanza che il fabbricato avesse destinazione abitativa è confermata dalla stessa domanda di variazione catastale presentata dal contribuente che ha proposto l'accatastamento in categoria A/6 (abitazione di tipo rurale).

3.6 Ciò chiarito il comma 3-bis, lett. f), dispone che "ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 c.c., e in particolare destinate 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".

3.7 Ciò significa che, secondo il combinato disposto del citato D.L., commi 3 e 3-bis, un immobile di fatto adibito ad abitazione del coltivatore diretto e della sua famiglia o utilizzato per altre esigenze abitative che non siano quelle poc'anzi descritte, avente una superficie superiore a quella indicata dal citato D.M. 2 agosto 1969, non può essere considerato rurale.

3.8 La contribuente non ha neanche prospettato la destinazione del fabbricato alle particolari necessità abitative previste dal D.L. n. 557 del 1993, art. 9, comma 3-bis, lett. f).

4. In conclusione il ricorso va rigettato.

5. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

(Omissis)