

Sulla determinazione della ruralità delle unità immobiliari compravendute ai fini dell'acquisto agevolato

Cass. Sez. Trib. 9 marzo 2025, n. 6126 ord. - Perrino, pres.; Paolitto, est. - Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato) c. Società Agricola F.lli Ba.Gi. e Ba.Da. s.s. (avv.ti Minardi e Ballone Burini) ed a. (*Cassa e decide nel merito Comm. trib. reg. Marche 3 febbraio 2020*)

Imposte e tasse - Recupero a tassazione delle imposte di registro ed ipocatastali - Ruralità delle unità immobiliari compravendute.

(*Omissis*)

RILEVATO CHE:

1. - con sentenza n. 42/2020, depositata il 3 febbraio 2020, la Commissione tributaria regionale delle Marche ha rigettato l'appello proposto dall'Agenzia delle Entrate, così confermando il decisum di prime cure che recava accoglimento dell'impugnazione di un avviso di liquidazione emesso per il recupero a tassazione delle imposte di registro ed ipocatastali dovute in relazione alla compravendita di tre fabbricati, dietro disconoscimento dell'agevolazione usufruita dalla società agricola acquirente ai sensi del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, art. 2, comma 4;

1.1 - a fondamento del decisum, il giudice del gravame ha rilevato che:

- ai fini della ruralità delle unità immobiliari compravendute rilevava la "circostanza oggettiva che l'immobile sia utilizzato, ovvero destinato ad essere utilizzato, quale abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola" né rimaneva necessario "uno specifico classamento catastale posto che lo stesso avviene secondo quanto indicato dal DM 26 luglio 2012, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione";
 - nemmeno doveva ritenersi necessaria "l'identità tra titolare del fabbricato e titolare del fondo, posto che, nella specie, la natura di società semplice dell'acquirente si riflette, a tal fine, sulla soggettività dei suoi stessi soci";
 - come, allora, rilevato dal primo giudice, rimaneva decisiva la "strumentalità del bene rispetto all'attività agricola esercitata dall'acquirente i cui soci risultano essere titolari di un compendio di terreno confinante con il fabbricato acquistato, che il fabbricato stesso è eretto in zona agricola e ha le caratteristiche tipiche e funzionali di un fabbricato agricolo";
 - per di più l'amministrazione finanziaria non aveva mai contestato la ruralità del fabbricato in quanto aveva "ritenuto applicabili ai fini IRPEF l'esenzione ai sensi dell'art. 42 TUIR nei tre anni successivi all'acquisto (vedi dichiarazioni 2009, 2010 e 2011 prodotte in primo grado dall'appellata)";
2. - l'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di due motivi;
- la Società Agricola F.lli Ba.Gi. e Ba.Da. s.s. resiste con controricorso, ed ha depositato memoria;
 - il notaio De.Ma. non ha svolto attività difensiva.

CONSIDERATO CHE:

1. - col primo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., l'Agenzia denuncia violazione e falsa applicazione di legge con riferimento alla L. 6 agosto 1954, n. 604, art. 1, ed al D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, art. 9, conv. in L. 26 febbraio 1994, n. 133, assumendo, in sintesi, che - risultando oggetto dell'acquisto (solo) unità immobiliari - nella fattispecie la rilevata strumentalità non si poneva in relazione ad un fondo di proprietà della società agricola, né risultava, pertanto, rispettata la condizione posta dalla L. n. 604 del 1954, art. 1, comma 2, in ordine alla (necessaria) contestualità degli acquisti (del fondo e dei fabbricati strumentali);

- il secondo motivo, sempre ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., espone la denuncia di violazione e falsa applicazione di legge con riferimento alla L. 6 agosto 1954, n. 604, art. 1, al D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, art. 9, conv. in L. 26 febbraio 1994, n. 133, ed agli artt. 2266, primo comma, 2254, 2289, 2292, 2295, 2301, 2659 e 2839 cod. civ., sull'assunto, in sintesi, che illegittimamente il giudice del gravame aveva ascrivito la strumentalità dei fabbricati oggetto dell'acquisto a terreni in proprietà dei soci piuttosto che dell'acquirente dei beni (la società agricola), attesa anche l'autonoma soggettività delle società di persone e, ad ogni modo, il difetto di contestualità di acquisto (di terreno e fabbricati);

2. - va, in via pregiudiziale, disattesa l'eccezione di inammissibilità sollevata dalla controricorrente in quanto, da un lato, le deduzioni fattuali articolate dall'Agenzia vanno ricondotte alle ragioni di diritto (in tesi) preclusive dell'agevolazione in contestazione tra le parti e, dall'altro, dette ragioni attingono i presupposti stessi (oggettivo e soggettivo) dell'agevolazione medesima, così che si pongono a monte della stessa accertata ruralità delle unità immobiliari oggetto di compravendita;

- difatti, come anticipato, lo stesso giudice del gravame ha rilevato che non doveva ritenersi necessaria "l'identità tra titolare del fabbricato e titolare del fondo", così che detta questione - in quanto relativa alla stessa ricorrenza dei

presupposti dell'agevolazione - non poteva che formar oggetto del thema decidendum;

3. - tanto premesso, i due motivi - che vanno congiuntamente esaminati perché connessi - sono fondati, e vanno accolti;

3.1 - non è dubbio, innanzitutto, che ratione temporis l'agevolazione in esame debba ricondursi alla disciplina posta dalla L. n. 604 del 1954, così come implementata, quanto ai (nuovi) requisiti soggettivi, dal D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, art. 1; agevolazione quella che, difatti, ha trovato applicazione sino al 31 dicembre 2009 (l. 22 dicembre 2008, n. 203, art. 2, comma 8);

3.2 - in disparte, ora, la stessa (pur) necessaria contestualità prevista (dalla L. n. 604/1954, art. 1, comma 2) per l'acquisto di terreni agricoli e di cd. case rustiche non situate sul fondo, v'è che la ricognizione dei cennati requisiti soggettivi dell'agevolazione (così come previsti dal D.Lgs. n. 99/2004, art. 1, comma 3) rende (del tutto) evidente che la soggettività di una società semplice qualificata imprenditore agricolo professionale, così come nella specie, non si identifica tout court con la persona fisica del socio imprenditore agricolo professionale, essendo, per l'appunto, previsto che le società di persone "sono considerate imprenditori agricoli professionali" (sempreché lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile) "qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale";

- il che altro non significa se non che risultano agevolabili gli acquisti tanto della società qualificata imprenditore agricolo professionale quanto della persona fisica (se del caso socio di quella stessa società) in possesso di quella medesima qualifica (D.Lgs. n. 99 del 2004, cit., artt. 1, commi 4 e 5-ter, e 2, commi 4 e 4-bis); epperò che i requisiti oggettivi dell'agevolazione debbono ascrivere al soggetto (persona fisica o ente collettivo) che usufruisce dell'agevolazione così che il nesso di funzionalità di un fabbricato rurale non può che imputarsi allo stesso fondo oggetto dell'acquisto agevolato;

- né, del resto, si dubita nella giurisprudenza della Corte che una società di persone, sia pur sprovvista di personalità giuridica, costituisca ad ogni modo un distinto centro di interessi e di imputazione di situazioni sostanziali e processuali, dotato di una propria autonomia e capacità processuale (v., ex plurimis, Cass., 22 marzo 2018, n. 7139; Cass., 5 maggio 2016, n. 8944; Cass., 26 febbraio 2014, n. 4528; Cass., 12 dicembre 2007, n. 26012);

3.3 - nella fattispecie, come anticipato, detto nesso è stato illegittimamente identificato con un terreno che non aveva formato oggetto di acquisto e che era in proprietà di soggetto (il socio) estraneo a quello stesso acquisto;

4. - l'impugnata sentenza va, pertanto, cassata e, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, la causa va decisa nel merito con rigetto del ricorso originario dei contribuenti;

- le spese dei gradi di merito vanno compensate tra le parti mentre quelle del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza dei contribuenti.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, rigetta il ricorso originario dei contribuenti; compensa, tra le parti, le spese dei gradi di merito e condanna le parti intimata e controricorrente al pagamento, in favore dell'Agenzia delle Entrate, delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 2.400,00, oltre spese prenotate a debito.

(Omissis)