

Sulla rilevanza della classificazione catastale ai fini dell'applicazione del trattamento esonerativo in tema di ICI

Cass. Sez. Trib. 5 settembre 2025, n. 24578 ord. - Stalla, pres.; Socci, est. - Comune di Olbia (avv. Voccia De Felice) c. Ma.Pi. s.s. agricola - (Cassa con rinvio Comm. trib. reg. Sardegna, Sez. dist. Sassari 20 marzo 2019)

Imposte e tasse - ICI - Trattamento esonerativo - Classificazione catastale - Rilevanza.

(Omissis)

FATTO

1. La CTR, con la sentenza in epigrafe indicata, ha riformato parzialmente la decisione di primo grado relativamente all'immobile di cui al mappale Omissis, foglio Omissis di mq 5750 e dell'opificio dichiarandoli non assoggettabili ad imposta, confermando nel resto la decisione di primo grado (che aveva dichiarato cessata la materia del contendere relativamente al ricorso di cui al n. RG 244 del 2008, anno di imposta 2001, respingendo il ricorso della società contribuente avverso quattro avvisi di accertamento per ICI / Imu anni di imposta dal 2001 al 2004); l'opificio dichiarato non assoggettabile ad imposta è stato considerato una pertinenza del terreno agricolo (trasformazione vinicola dei prodotti del fondo agricolo);
2. ricorre per cassazione il Comune con tre motivi di ricorso;
3. la società contribuente è rimasta intimata.

DIRITTO

1. Il ricorso è fondato (relativamente agli anni di imposta 2002, 2003 e 2004, per il 2001 è stata dichiarata cessata la materia del contendere) e la sentenza deve essere cassata con rinvio alla Corte di giustizia tributaria della Sardegna, Sez. Sassari, in diversa composizione anche per la determinazione delle spese del giudizio di legittimità.
2. Il primo ed il secondo motivo sono fondati, il terzo motivo logicamente è assorbito. Con il primo motivo, il Comune prospetta violazione di legge, art. 2, D.Lgs. n. 504 del 1992, 9, commi 3 e 3bis d. L. n. 557 del 1993 e dell'art. 7, comma 2bis d. L. n. 70 del 2011 in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ.
Per l'anno 2001 la CTR ha confermato la cessata materia del contendere come dichiarata dal primo grado, sul punto pertanto si è creato il giudicato, in mancanza di impugnazione.
Per i restanti anni di imposta (anni 2002, 2003 e 2004) la CTR ha escluso la tassazione, dell'opificio e del terreno, in quanto pertinenze dei terreni agricoli coltivati dalla società contribuente.
È pacifico che l'immobile, opificio, non era classificato D/10 ma D/7, ed il terreno - area di sedime e corte - era edificabile. La CTR esclude la tassazione in quanto gli immobili risulterebbero pertinenza poiché il fabbricato è adibito a lavorazione dei prodotti del fondo agricolo (trasformazione vitivinicola).
Deve richiamarsi sul punto la giurisprudenza di questa Corte di Cassazione alla quale deve darsi continuità: "In tema d'ICI, ai fini del trattamento esonerativo, è rilevante l'oggettiva classificazione catastale, per cui l'immobile che sia iscritto come "rurale", con attribuzione della relativa categoria (A/6 o D/10), in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dall'art. 9 del D.L. n. 557 del 1993 (conv., con modif., in L. n. 133 del 1994), non è soggetto all'imposta, ai sensi dell'art. 23, comma 1-bis, del D.L. n. 207 del 2008 (conv., con modif., nella L. n. 14 del 2009, n. 14) e dell'art. 2, comma 1, lett. a), del D.Lgs. n. 504 del 1992, mentre, qualora l'immobile sia iscritto in una diversa categoria catastale, è onere del contribuente, che richieda l'esenzione dall'imposta, impugnare l'atto di classamento per la ritenuta ruralità del fabbricato" (Cass. Sez. 5, 12/04/2019, n. 10283, Rv. 653370 - 01).
Inoltre, gli effetti retroattivi del riconoscimento della ruralità presuppongono una specifica annotazione, che nel caso in giudizio non risulta effettuata: "In tema di fabbricati rurali, gli effetti retroattivi del riconoscimento della ruralità, previsti dall'art. 2, comma 5-ter, del d. L. n. 102 del 2013, conv. dalla L. n. 124 del 2013, presuppongono, quale unico dato rilevante, l'apposizione di una specifica annotazione in atti, risultando superate le originarie previsioni normative, che invece correlavano tale effetto ad una variazione del classamento catastale" (Cass. Sez. 5, 05/08/2024, n. 22009, Rv. 672248 - 01; vedi, anche, Cass. Sez. 5, 11/01/2025, n. 726, Rv. 673824 - 01).
In assenza di classificazione e di eventuale annotazione l'immobile opificio accatastato nella categoria D/7 (attività industriali) non ha diritto all'esenzione di imposta quale immobile rurale (D/10).
3. Risulta fondato anche il secondo motivo (violazione e falsa applicazione dell'art. 2, D.Lgs. 504/1992, art. 817 cod. civ. e 115, cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ.).
Il terreno è stato considerato pertinenza dell'opificio ed escluso a sua volta dalla tassazione (motivi 2 e 3 del ricorso).
Esclusa la ruralità del fabbricato conseguentemente cade anche l'esenzione (per questo motivo) per il terreno edificabile.



Comunque, non sussiste un accertamento di fatto sulla pertinenzialità o no del terreno al fabbricato che potrebbe portare all'esclusione dell'imposta, quale pertinenza del fabbricato. Da qui la necessità di rinviare al giudice di merito che effettuerà questo accertamento e rideterminerà di conseguenza l'imposta dovuta.

P.Q.M.

Accoglie il primo ed il secondo motivo del ricorso, assorbito il terzo; cassa la sentenza impugnata, con rinvio per nuovo giudizio alla CGT di secondo grado della Sardegna, in diversa composizione, cui si demanda di provvedere anche per le spese del giudizio di legittimità.

(Omissis)

