

Requisiti della ruralità ai fini fiscali dei fabbricati pertinenziali ai terreni agricoli

Corte giust. trib. II grado Perugia, Sez. II 21 agosto 2025, n. 234 - Temperini, pres.; Piscitelli, est. - Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale Terni c. B.C. (avv.ti Busso e Rossi)

Imposte e tasse - Agevolazioni fiscali - PPC - Acquisto di terreni agricoli unitamente ai sovrastanti fabbricati - Requisiti della ruralità ai fini fiscali dei fabbricati pertinenziali ai terreni agricoli.

In materia di piccola proprietà contadina, che i fabbricati posseduti ed utilizzati dai soggetti che coltivano i terreni sono sempre fiscalmente rurali e, quindi, strumentali, anche se oggettivamente non pertinenziali ai terreni.

(Omissis)

FATTO

Con atto notarile del 6/072020, comprensivo di due distinti negozi, il Sig. C.B. acquistava dai Sig.ri C. A. e B. R. alcuni terreni agricoli siti nel Comune di Allerona (TR), unitamente ai sovrastanti fabbricati.

Con il negozio n.1 acquistava da C. A. soltanto terreni agricoli, identificati al catasto dei terreni del predetto comune al foglio (omissis), particelle nn.rr. (omissis),(omissis),(omissis),(omissis) per un prezzo convenuto di Euro 20.000,00; con il negozio nr. 2 acquistava sempre dal Sig. C. A. e B. R. altri terreni agricoli identificati al foglio (omissis), particelle nn.rr: (omissis), (omissis), (omissis), Porz. AA, AB e AC, 234, 243, unitamente agli immobili identificati al N.C.E.U. del comune di A. al foglio (omissis), particella (omissis), sub (omissis), cat. (omissis) e sub. (omissis), cat. (omissis); p.lla (omissis) e (omissis), categoria (omissis).

Il prezzo complessivo della compravendita veniva concordato in Euro 515.764,00.

All'art. 12 del rogito, l'acquirente dichiarava "di essere coltivatore diretto regolarmente iscritto alla gestione contributiva apposita dell'I.N.P.S. di Terni", come da documento n. 2 depositato, e, chiedeva, pertanto, l'applicazione delle agevolazioni fiscali previste "... per l'arrotondamento e l'accorpamento della piccola proprietà contadina ...", di cui all'art. 2, comma 4 bis della L. 26 febbraio 2010, n. 25 .

L'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Terni, con l'avviso di liquidazione n. (omissis), contestava al contribuente la decadenza dal beneficio delle su indicate agevolazioni fiscali, recuperando la maggiore imposta di registro.

Dopo aver richiamato l'art. 9, comma 3, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, che stabilisce i requisiti della ruralità ai fini fiscali dei fabbricati pertinenziali ai terreni agricoli, non riteneva sussistente l'asserito rapporto di pertinenzialità tra i terreni e i fabbricati compravenduti, per i seguenti motivi:

- con atto notarile del 17/02/2022, registrato a Terni al n. 1031, il Sig. C.B. asserviva i terreni oggetto della compravendita agevolata ai fabbricati in questione, quando ai fini dell'agevolazione piccola proprietà contadina (PPC) la norma richiede che i fabbricati siano al servizio dei terreni;
- C. B. avrebbe fatto venir meno la coltivazione/conduzione dei terreni, con conseguente decadenza dall'agevolazione ai sensi dell'ultimo periodo dell'art. 2, comma 4bis, del D.Lgs. n. 194 del 2009;
- per quanto attiene al fabbricato destinato a edilizia abitativa (particella n. (omissis), sub. (omissis)) la ruralità e, conseguentemente, il rapporto di pertinenzialità vanno esclusi in quanto il terreno a cui lo stesso sarebbe asservito ha un'estensione di appena 2 ettari e mezzo, inferiore a quella richiesta dalla richiamata normativa;
- per quanto attiene agli altri fabbricati (particella n. (omissis), sub (omissis), nn. (omissis) e (omissis)), che in base a quanto emerge dall'atto sarebbero strumentali allo svolgimento di attività agrituristica, la pertinenzialità va esclusa in quanto non risultano rispettati i presupposti prescritti dalle normative nazionale e regionale ai fini dell'esercizio dell'attività agrituristica, ossia il rapporto di connessione tra attività agricola e attività ricettiva e il carattere prevalente della prima rispetto alla seconda. Sussiste una enorme sproporzione tra le dimensioni e l'elevato valore economico dei fabbricati e l'esigua estensione e capacità produttiva dei terreni acquistati; tutti i componenti positivi che hanno concorso alla determinazione del reddito del contribuente derivano da attività agrituristica.

Secondo l'Ufficio appare piuttosto evidente come non siano i fabbricati (beni accessori) pertinenze dei terreni (beni principali), bensì l'inverso, ossia sono i terreni (beni accessori) pertinenze dei fabbricati (beni principali).

Il contribuente impugnava l'avviso di liquidazione, eccependo i seguenti motivi:

- violazione delle norme in materia di contraddittorio preventivo;
- illegittimità e infondatezza, sotto molteplici profili; difatti, l'agevolazione invocata dal contribuente all'atto dell'acquisto degli immobili compravenduti era normativamente subordinata al rispetto di alcune condizioni di carattere soggettivo e oggettivo che, nel caso di specie, ricorrevano pienamente.

La Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Terni, con sentenza n. 56/2024, accoglieva il ricorso e annullava l'avviso

di liquidazione dell'Imposta di registro.

L'Ufficio ha interposto appello, rimarcando come l'apposizione di un vincolo definitivo ed irrevocabile su buona parte dei terreni acquistati (invece accreditati, in sede d'acquisto agevolato, come beni principali agricoli in vista dell'affermata e conseguenziale ruralità dei fabbricati acquistati col medesimo rogito), avesse completamente travolto, di fatto invertendolo, il rapporto di pertinenzialità tra la maggior parte dei terreni acquistati e i fabbricati dei quali tali fondi erano stati genericamente considerati come pertinenze in sede d'acquisto.

Avendo l'inversione del vincolo pertinenziale riguardato parte dei terreni agricoli oggetto del primo acquisto e parte degli immobili oggetto della seconda cessione, in assenza di separata indicazione di valore relativa agli specifici immobili per i quali il vincolo originariamente dichiarato doveva considerarsi pacificamente sciolto, la ripresa a tassazione non poteva che applicarsi agli interi corrispettivi della prima e della seconda cessione, ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. n. 131 del 1986 . Il contribuente si è costituito e ha proposto le seguenti controdeduzioni:

- Violazione dell'art. 53, comma 2 del D.Lgs. n. 546 del 1992, in quanto l'Ufficio ha depositato la copia su supporto informatico della ricevuta di accettazione della pec e soltanto la prima parte della ricevuta di avvenuta consegna, senza quindi produrre il relativo messaggio pec completo, ovvero il file EML che ne contiene il testo e l'indicazione degli allegati con esso notificati; quindi, inammissibilità dell'atto di appello;

- In via subordinata, inammissibilità ed infondatezza, sotto molteplici profili, del gravame erariale. La Corte di primo grado ha correttamente rilevato che l'assenza del succitato requisito soggettivo non è mai stata contestata dall'Ufficio nella motivazione dell'avviso di liquidazione, avendo lo stesso eccepito la decadenza del beneficio fiscale per l'asserita non ricorrenza dei requisiti di carattere oggettivo.

Il Sig. C. B. ha dato dimostrazione di svolgere l'attività agricola: produce olio extravergine da olive dei suoi terreni, che vende a imprese e privati, oltre all'autoconsumo familiare, come da fatture esibite della molitura per la produzione, di vendita e dei corrispettivi delle vendite, regolarmente indicate e desumibili dalla dichiarazione IVA con aliquota del 4%; produce rilevanti quantitativi di legname che alimentano l'impianto a biomasse funzionale al riscaldamento della struttura agritouristica;

- L'Agenzia delle Entrate nella Risoluzione n. 36/E del 17 maggio 2010 precisa e distingue i requisiti soggettivi e oggettivi, che debbono sussistere al momento del rogito, dalle cause di decadenza ("... Anche per quanto concerne le cause di decadenza, le stesse risultano espressamente individuate dalla nuova norma e consistono: nell'alienazione volontaria dei terreni entro i cinque anni dall'acquisto; nella cessazione della conduzione e/o della coltivazione diretta del terreno entro i cinque anni dall'acquisto");

- i terreni non sono affatto divenuti pertinenze del fabbricato; il vincolo, riconducibile alla tutela paesaggistica disciplinata da un'apposita legge regionale, è solamente funzionale alla ristrutturazione di un fabbricato rurale che conserva la sua natura pertinenziale allo svolgimento dell'attività agricola. Difatti, il vincolo è stato apposto - ai sensi e per gli effetti di quanto disciplinato dall'art. 91, commi 10/14 della L.R. n. 1 del 2015 - al fine di ottenere il rilascio del permesso di costruire necessario alla demolizione e ricostruzione di fabbricati rurali con variazione di destinazione d'uso. Nella sostanza, è un vincolo edificatorio perenne di tutela del territorio agricolo regionale e nulla ha a che vedere con il requisito di pertinenzialità previsto dalla legge agevolativa oggetto del presente giudizio;

- Non vi è stata, ovviamente, alcuna cessazione della coltivazione dei terreni da parte del Sig. C. B il quale, non a caso, continua a svolgere regolarmente tale attività, risultando iscritto nell'apposita gestione previdenziale dell'INPS;

- Lo svolgimento dell'attività agritouristica è disciplinato dalla L.R. n. 12 del 2015 ed è subordinato al rilascio di una SCIA da parte del comune ove insistono i beni immobili a tal fine impiegati. In particolare, l'art. 140, comma 2, della L.R. n. 12 del 2015 afferma espressamente: "Le attività agricole si intendono prevalenti quando il tempo-lavoro necessario per lo svolgimento dell'attività agricola è maggiore di quello necessario allo svolgimento delle attività agritouristiche nel corso dell'anno. La valutazione del tempo-lavoro è effettuata sulla base delle tabelle definite dalla Giunta regionale con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 163, comma 1, lettera c)".

Ebbene, in un lasso temporale di circa sette anni, nessuno degli Enti preposti al controllo ha mai contestato il mancato rispetto dei criteri di connessione e prevalenza di cui sopra, e, conseguentemente, revocato l'iscrizione o l'autorizzazione allo svolgimento della specifica attività.

Inoltre, nella denegata ipotesi di accoglimento da parte di questa Corte della pretesa erariale, il contribuente ha chiesto di esaminare i motivi assorbiti dall'esame della Corte di primo grado, quali:

- Illegittimità dell'avviso di liquidazione per la violazione delle norme in materia di contraddittorio preventivo;

- In via subordinata, illegittimità su base parziale dell'avviso di liquidazione. L'applicazione dell'agevolazione fiscale viene disconosciuta anche con riferimento al negozio nr. 1 che aveva ad oggetto l'acquisto da parte del Sig. C. B. soltanto di terreni agricoli, per un prezzo convenuto di Euro 20.000,00. La liquidazione della maggiore imposta di registro appare del tutto illegittima. In ogni caso, la liquidazione impositiva appare errata anche con riferimento al negozio nr. 2, in quanto al Sig. C. B. non viene in alcun modo contestata la natura di coltivatore diretto per cui l'aliquota dell'Imposta di registro da applicarsi al trasferimento dei terreni è pari al 9% e non al 15%, che si riferisce agli acquirenti che non rivestono la suddetta qualifica.



DIRITTO

Il Collegio, preliminarmente, esamina l'eccezione di inammissibilità dell'appello proposta dall'appellato contribuente, regolarmente costituito, per violazione dell'art. 53, comma 2 del D.Lgs. n. 546 del 1992, in quanto l'Ufficio ha depositato la copia su supporto informatico della ricevuta di avvenuta consegna, senza produrre il relativo messaggio pec completo, ovvero il file EML che ne contiene il testo e l'indicazione degli allegati con esso notificati e non ha attestato la conformità all'originale delle copie depositate. Tale incompletezza non assolve all'obbligo di deposito previsto a pena di inammissibilità dall'art. 22, comma 3, del D.Lgs. n. 546 del 1992 e secondo le modalità di cui all'art. 9 del D.M. 23 dicembre 2013, n. 163.

Com'è noto, il principio di legittimità consolidato stabilisce che in tema di contenzioso tributario, l'art. 22, comma 3, del D.Lgs. n. 546 del 1992, richiamato per il giudizio di appello dal successivo art. 53, va interpretato nel senso che costituisce causa di inammissibilità del ricorso o dell'appello non la mancanza di attestazione, da parte del ricorrente, della conformità tra l'atto depositato e quello notificato, ma solo la loro effettiva difformità, accertabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, in caso di omissione dell'attestazione. Si è dunque al cospetto di una forma di invalidità che, ancorché priva di autonomia concettuale rispetto alla nullità è ritenuta insuscettibile di sanatoria ai sensi degli artt. 156 e 164 del c.p.c.. L'insanabilità del vizio sotteso alla fattispecie in esame non esclude tuttavia che, anche rispetto ad essa, operi il principio generale di strumentalità o di congruità delle forme allo scopo, per il quale la forma degli atti del processo deve costituire uno strumento idoneo per il raggiungimento di un determinato risultato, che va individuato nell'attuazione della situazione giuridica soggettiva sostanziale, alla stregua dei principi regolatori del giusto processo di cui all'art. III della Costituzione e, in particolare, del canone di effettività della tutela giurisdizionale, in forza del quale deve essere esclusa la legittimità di soluzioni interpretative che attribuiscano rilevanza a formalismi non giustificati da concrete esigenze difensive. In definitiva, ai fini dell'accertamento dell'operatività della sanzione dell'inammissibilità ex art. 22, comma 3, del D.Lgs. n. 546 del 1992, occorre aver riguardo alla concreta incidenza della difformità sulla comprensione da parte del destinatario del contenuto del ricorso e, di conseguenza, sullo svolgimento dell'attività difensiva (Cassazione, ordinanza n. 15439/2022).

Nel caso in esame, non è stata rilevata alcuna difformità tra l'atto di appello dell'Ufficio, notificato al contribuente e al suo difensore, e quello inserito nel fascicolo telematico; inoltre, dalla violazione di forme digitali, la parte appellata, regolarmente costituita, non ha subito alcuna lesione del diritto di difesa.

Pertanto, il Collegio non accoglie l'eccezione di inammissibilità dell'appello dell'Ufficio, proposta dal contribuente.

Il Collegio procede all'esame del merito dell'appello, riguardante la decadenza dalle agevolazioni fiscali previste dall'articolo 2, comma 4-bis, del D.L. 30 dicembre 2009, n. 194, convertito dalla L. 26 febbraio 2010, n. 25, riconosciuta agli agricoltori per l'acquisto di fondi agricoli per la formazione o l'arrotondamento della piccola proprietà contadina, nota con l'acronimo PPC.

Tale agevolazione è stata confermata anche a partire dal primo gennaio 2014, grazie a una norma che ha introdotto una specifica eccezione all'abrogazione generalizzata di tutte le agevolazioni sulle imposte di registro relative alla compravendita di immobili (art. 1, comma 608, della L. 27 dicembre 2013, n. 147).

L'agevolazione PPC consente ai coltivatori diretti e agli imprenditori agricoli professionali, iscritti nella gestione previdenziale e assistenziale (comprese le società agricole) di acquistare fondi agricoli pagando solo l'imposta catastale dell'1% sul prezzo concordato per la compravendita, mentre l'imposta di registro e l'imposta ipotecaria si applicano nella misura fissa di 200 euro ciascuna, anziché in percentuale sul prezzo. L'atto di compravendita e le relative copie sono inoltre esenti dall'imposta di bollo.

La norma fa espresso riferimento alle pertinenze dei terreni agricoli, quindi l'agevolazione si applica anche fabbricati rurali pertinenziali ai terreni agricoli, strumentali per la coltivazione degli stessi.

L'Agenzia delle entrate, con la Risoluzione n. 26/E del 6 marzo 2015) ha preso posizione sull'applicazione delle agevolazioni per la piccola proprietà contadina ai fabbricati pertinenziali di terreni agricoli, affermando che le agevolazioni possono essere concesse soltanto al fabbricato che, oltre a trovarsi in rapporto di pertinenzialità con il terreno agricolo acquistato, è situato sul medesimo terreno.

Inoltre, con la Risoluzione n. 36/E del 17/05/2010, ha precisato che per fruire dell'agevolazione non è più necessario che ricorrano le condizioni precedentemente previste dalla L. n. 604 del 1954, ovvero circostanza che l'acquirente dedichi abitualmente la propria attività alla lavorazione della terra, l'idoneità del fondo alla formazione o all'arrotondamento della piccola proprietà contadina e la mancata alienazione nel biennio precedente di fondi rustici di oltre un ettaro.

Pertanto, non è più necessario richiedere all'Ispettorato provinciale agrario il certificato (prima provvisorio e poi definitivo) che attesta la sussistenza dei requisiti al fine dell'applicazione del regime agevolato. Il certificato, che già era stato escluso per gli imprenditori agricoli professionali, non è più necessario neppure per i coltivatori diretti. In entrambi i casi, la presenza dei requisiti previsti dalla nuova normativa viene dichiarata dal coltivatore diretto o dall'Imprenditore agricolo professionale direttamente nell'atto di acquisto.

La legge prevede la decadenza dell'agevolazione, con il conseguente recupero delle imposte e delle relative sanzioni, se l'acquirente cede volontariamente i terreni, a qualsiasi titolo, oppure cessa di coltivarli o di condurli direttamente prima

che siano trascorsi cinque anni dall'acquisto. Non comportano mai decadenza dalle agevolazioni la successione a causa di morte e l'espropriazione per pubblica utilità.

Prima che siano trascorsi cinque anni, è però concessa la facoltà di trasferire o affittare il terreno a favore del coniuge, di parenti entro il terzo grado o di affini entro il secondo grado che esercitino l'attività di imprenditore agricolo, a condizione che si mantenga la destinazione agricola del fondo. Questa norma ha reso più facile la riorganizzazione dell'azienda agricola all'interno della famiglia, rimuovendo quello che rappresentava un grosso ostacolo al trasferimento della proprietà dei terreni, o quanto meno della gestione dell'azienda, alle nuove generazioni.

Ancora l'Agenzia delle Entrate, con Risoluzione n. 455/E del 17/12/2008 ha ritenuto che il conferimento di un fondo, acquistato con le agevolazioni per la PPC, in una società agricola in accomandita semplice, della quale il coltivatore diretto sia socio accomandatario e gli altri soci siano il coniuge e un figlio, effettuato nel quinquennio successivo all'acquisto, non comporta la decadenza dalle agevolazioni, perché si tratta di un'operazione finalizzata a promuovere lo sviluppo e la modernizzazione dell'attività agricola, coerentemente con la ratio che ha ispirato gli interventi legislativi volti a riconoscere la qualifica di imprenditore agricolo anche alle società.

Dal quadro normativo sin qui delineato, emerge che per fruire dell'agevolazione occorrono due presupposti: quello oggettivo, costituito dall'acquisto a titolo oneroso di terreni agricoli e relative pertinenze, da coltivare e condurre direttamente per almeno cinque anni dall'acquisto, senza cederli a terzi, con le eccezioni sopra indicate; e quello soggettivo, rappresentato dall'acquirente che deve rivestire la qualifica di coltivatore diretto (CD) o imprenditore agricolo professionale (IAP), iscritti alle specifiche gestioni previdenziali INPS.

Il Sig. C. B. è iscritto alla gestione dei lavoratori autonomi agricoli della sede provinciale dell'INPS di Terni, come da documento n. 2 depositato nel fascicolo di primo grado e conduce e coltiva i terreni agricoli, con le relative pertinenze, anche successivamente all'acquisto con rogito notarile del 6/07/2020, esercitando anche l'attività di agriturismo, come disciplinata dalla L.R. Umbria 9 aprile 2015, n. 12 (TU. in materia di agricoltura).

Dalla documentazione depositata dal contribuente, risulta che la sua azienda agricola è regolarmente censita da AGEA (ente di diritto pubblico sottoposto alla vigilanza del Ministero delle politiche agricole e gestore delle erogazioni del settore) e dotata del fascicolo aziendale; percepisce contributi; produce olio da olive dei suoi terreni e frutta che viene trasformata da terzi in marmellata, per autoconsumo familiare, consumo nell'agriturismo e vendita a imprese e privati, il cui importo è indicato nella dichiarazione IVA, con l'aliquota del 4%; produce rilevanti quantitativi di legname che alimentano l'impianto a biomasse funzionale al riscaldamento della struttura agritouristica.

L'attività agritouristica esercitata è complementare e connessa con le attività agricole che, per norma devono rimanere prevalenti.

E' la Legge regionale che stabilisce i criteri per accertare la prevalenza delle attività agricole, presupposto per l'esercizio dell'attività agritouristica, e non i dati delle dichiarazioni fiscali, quali i volumi d'affari o i rispettivi redditi.

Infatti, la L.R. dell'Umbria, n. 12 del 2015, all'art. 140 prevede che:

1. Le attività agricole devono essere prevalenti rispetto alle attività agritouristiche.
2. Le attività agricole si intendono prevalenti quando il tempo-lavoro necessario per lo svolgimento dell'attività agricola è maggiore di quello necessario allo svolgimento delle attività agritouristiche nel corso dell'anno. La valutazione del tempo-lavoro è effettuata sulla base delle tabelle definite dalla Giunta regionale con il regolamento di attuazione di cui all'articolo 163, comma 1, lettera c). Le tabelle individuano le giornate lavoro occorrenti per le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento degli animali, per le quali si applicano fattori correttivi in caso di aziende ricadenti nelle zone montane come delimitate dalla normativa comunitaria, con particolare riferimento a quelle collocate oltre i mille metri di altitudine sopra il livello del mare, e le giornate lavoro necessarie per le diverse attività agritouristiche di cui all'art.138, comma 4.
3. L'attività agricola si considera comunque prevalente quando le attività di ricezione e di somministrazione di pasti e bevande interessano un numero non superiore a dieci ospiti.

Dunque, tali criteri devono essere rispettati al fine di potere regolarmente esercitare l'attività agritouristica, ma non hanno alcun rapporto con la sussistenza e l'eventuale decadenza delle agevolazioni della PPC.

Pertanto, non può essere condivisa l'asserzione dell'Ufficio riguardante l'insussistenza, ab origine, del nesso di pertinenzialità coi terreni agricoli di tutti i fabbricati non abitativi, per assenza del carattere prevalente dell'attività agricola del Sig. C., di fatto concretamente non esercitata o assolutamente residuale, rispetto a quella agritouristica.

Inoltre, l'appellato contribuente sarebbe decaduto dall'agevolazione in argomento in sede di registrazione dell'atto notarile del 17/02/2022, atto di vincolo con cui ha asservito i terreni oggetto della compravendita agevolata ai fabbricati in questione, causando una inversione del vincolo ("sono i fabbricati a dover essere a servizio dei terreni e non il contrario") e il venir meno del requisito decadenziale della coltivazione.

In realtà, il vincolo è stato apposto su alcuni terreni acquistati, al fine di ottenere il permesso di costruire per la demolizione e la ricostruzione di fabbricati rurali con variazione di destinazione d'uso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 91 della L.R. n. 1 del 2015 e tale da coprire l'indice di utilizzazione territoriale previsto dal comma 2 dell'art. 90.

I terreni asserviti non potranno essere più utilizzati per costruire o ampliare gli immobili, in quanto il vincolo è perenne, ma potranno continuare ad essere condotti e coltivati per lo svolgimento dell'attività agricola.

La Corte di cassazione ha osservato, in materia di piccola proprietà contadina, che i fabbricati posseduti ed utilizzati dai soggetti che coltivano i terreni sono sempre fiscalmente rurali e, quindi, strumentali, anche se oggettivamente non pertinenti ai terreni.

Per i terreni agricoli, dunque, la giurisprudenza di legittimità privilegia una visione economico-funzionale, secondo cui il rapporto di pertinenzialità si configura in funzione dell'attività d'impresa, potendovi quindi rientrare tutti i fabbricati funzionali all'attività agricola ed alle costruzioni strumentali destinate ad uso uffici dell'azienda agricola e agrituristica ed i fabbricati abitativi rurali. Devono quindi essere considerati fabbricati rurali di servizio quelli strumentali alle attività agricole e connesse di cui all'art. 2135 del codice civile, inclusi quelli adibiti a uffici dell'azienda agricola - agriturismo, nonché i fabbricati ad uso abitativo, utilizzati dall'imprenditore agricolo o dai conviventi a suo carico (Cassazione, ordinanze n.3597/2021; n.719/2025).

Alla luce di quanto osservato e considerato, il Collegio respinge l'appello dell'Agenzia delle Entrate, condannandola al pagamento delle spese di giudizio, liquidate in Euro 1.500,00 (milcinquecento/00), oltre oneri accessori per legge.

P.Q.M.

La Corte di giustizia tributaria di secondo grado dell'Umbria respinge l'appello. Le spese seguono la soccombenza e la misura indicata in motivazione.

(*Omissis*)