

Immobili che presentano “caratteristiche di lusso”: esclusa la ruralità

Cass. Sez. Trib. 5 marzo 2026, n. 4972 - Stalla, pres.; Benatti, est. - Agenzia delle Entrate (Avv. gen. Stato) c. La.Lo. (avv.ti Marini e Artico). (Cassa con rinvio Comm. trib. reg. Veneto 26 settembre 2019)

Imposte e tasse - Immobili che presentano “caratteristiche di lusso” - Ruralità - Esclusione.

(Omissis)

FATTO

Nel 2011 il contribuente propose domanda per il riconoscimento della ruralità di un'abitazione e di quattro fabbricati strumentali ad attività agricola siti in Castelfranco Veneto (TV). L'Ufficio però non riconobbe quanto richiesto e notificò avviso d'accertamento catastale contenente il rigetto della proposta in quanto l'immobile doveva ritenersi di lusso ai sensi dell'art. 6 del DM 2 agosto 1969, avendo superficie superiore a 240 mq. Il contribuente propose quindi ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale di Treviso. Nelle more del giudizio di primo grado l'Ufficio annullò parzialmente e in autotutela il diniego impugnato, relativamente agli immobili strumentali, rimanendo la lite pertanto pendente esclusivamente in relazione all'abitazione.

All'esito del giudizio, il primo giudice dichiarò la parziale cessazione della materia del contendere e respinse nel resto il ricorso.

Su appello del contribuente e nel contraddittorio con l'Agenzia delle Entrate, la Commissione Tributaria Regionale del Veneto con la sentenza indicata in epigrafe accolse l'appello annullando l'avviso impugnato in relazione all'abitazione. Secondo il giudice d'appello e nel merito della vicenda:

- l'Ufficio non aveva contestato la collocazione dell'immobile in categoria A2, ciò che escluderebbe la qualifica "di lusso" cui sono riservate le categorie A/1 e A/8;
- la CTR non ha infatti condiviso la tesi dell'Ufficio secondo cui l'art. 9, comma 3, lett. e) del D.L. 557/93 vieterebbe di riconoscere la ruralità agli immobili che presentino "caratteristiche di lusso" ai sensi del DM 2 agosto 1969;
- la disposizione riguarderebbe infatti le agevolazioni c.d. prima casa e non riguarderebbe pertanto la classificazione catastale dell'immobile;
- sarebbe contraddittoria la tesi dell'Ufficio che considera l'abitazione "di lusso" salvo poi mantenere il suo accatastamento in categoria A/2, ciò che lo escluderebbe;
- la documentazione offerta dal contribuente attesterebbe la sua qualifica di coadiuvante familiare dell'azienda agricola della moglie e le fotografie allegate dimostrerebbero che si tratta di semplice abitazione civile a due piani con caratteristiche rurali, trattandosi di documentazione che non sarebbe stata contestata dall'Ufficio.

Ricorre per cassazione l'Agenzia delle Entrate sulla base di cinque motivi.

Resiste con controricorso il contribuente.

DIRITTO

1. Con il primo motivo l'Agenzia ricorrente si duole della violazione per erronea applicazione dell'art. 9, comma 3, lett. e) del D.L. 557/93, conv in L. 133/94, del DM 2 agosto 1969, degli artt. 1, comma 3, del DM 26 luglio 2012, 115 c.p.c., 2909 e 2697 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. Sostiene che la motivazione dell'atto impugnato investe la superficie dell'abitazione, incontestatamente superiore a 240 mq e pertanto, secondo l'art. 6 del citato DM 2 agosto 1969, "di lusso" con il che, a prescindere dalla classificazione catastale, è esclusa la ruralità ai sensi dell'art. 9, comma 3, lett. e) del citato dl 557/93. Evidenzia di avere rilevato la questione in tutti gli atti processuali indicando specificamente le deduzioni.

2. Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione del giudicato interno ex art. 2909 c.c. nonché dell'art. 2697 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. Sostiene che la mancata contestazione dell'entità della superficie, affermata anche in primo grado, abbia determinato il giudicato interno sulla questione.

3. Con il terzo motivo, articolato in due profili, prospetta la violazione degli artt. 9, comma 3, lett. e) del D.L. 557/93, conv. nella L. 133/94, DM 2 agosto 1969 e artt. 1, comma 3, del DM 26 luglio 2012, 115 c.p.c., 2909 e 2697 c.c., 14 preleggi, 6 e 7 del D.P.R. 1142/1949, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.

3.1 Sotto un primo profilo ribadisce come la sentenza impugnata abbia seguito pedissequamente il ragionamento del contribuente insistendo sulla categoria catastale e rimarcando come la mancata iscrizione nelle categorie A/1 o A/8 consentirebbe la ruralità. Rimarca l'erronea lettura di un precedente di questa Corte (Cass. Civ., Sez. V, 23235/2014) che, come altri (Cass. 6731/2015), avrebbe sostenuto che la qualificazione "di lusso" ai sensi del DM del 1969 risponderebbe



alla sola finalità di precludere l'accesso a talune agevolazioni fiscali. Ciò infatti non impedirebbe, alla stregua delle disposizioni citate, che l'applicabilità del DM suindicato escluda la ruralità.

3.2 Sotto un secondo profilo evidenzia come la Commissione Regionale abbia errato anche facendo prevalere il dato classificatorio sull'applicabilità del citato DM, ritenendo che non debba confondersi una preliminare operazione di suddivisione delle categorie in classi di reddito catastale (classificazione ex art. 7 del D.P.R. n. 1142/1949) riferendo a essa il fondamento giuridico per il riconoscimento della ruralità, arrivando a disapplicare il DM 2 agosto 1969, come richiamato dal D.L. 557/93, sulla base di considerazioni estranee al dettato normativo.

4. Con il quarto motivo si duole della violazione degli artt. 9, comma 3, lett. e) del D.L. 557/93, conv in L. 133/94, 13 e 14-bis del dl 201/2011, DM 2 agosto 1969 e artt. 1, comma 3, del DM 26 luglio 2012, 115 c.p.c., 2909 e 2697 c.c., 14 preleggi, 6, 7 e 61 del D.P.R. 1142/1949, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. Lamenta che la Corte di merito abbia equivocato l'interpretazione offerta della parola "ovvero" arrivando a richiamare la regolamentazione riguardante le agevolazioni tributarie in una normativa a esse estranea, al fine di aderire all'impostazione del contribuente che esclude ogni possibilità d'attribuire caratteristiche "di lusso" a immobili che non siano censiti nelle categorie A/1 e A/8. Evidenzia come lo stesso succitato precedente di questa Corte (23235/2014), peraltro favorevole all'Ufficio, abbia inequivocamente interpretato il termine in senso disgiuntivo sicché, interpretando l'art. 9, comma 3, lett. e) D.L. 557/93, va esclusa la ruralità ove ricorra una delle due situazioni. Rimarca come:

- l'art. 13, comma 14-bis, del D.L. 201/11 dispone che rimanga fermo il classamento originario degli immobili rurali a uso abitativo;

- il DM 26 luglio 2012, art. 1, comma 1, dispone che ai fabbricati rurali a uso abitazione si attribuisce il classamento in base alle regole ordinarie;

con la conseguenza che non è corretto limitare la caratteristica "di lusso" degli immobili alle due categorie catastali più volte richiamate.

5. Con il quinto motivo lamenta la violazione degli artt. 9, comma 3, lett. e) del D.L. 557/93, conv. in L. 133/94, DM 2 agosto 1969 e artt. 1, comma 3, del DM 26 luglio 2012, 115 c.p.c., 2697 c.c., 14 preleggi, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. Sostiene che abbia errato la Commissione Regionale nel sostituire la propria valutazione in merito alle caratteristiche dell'immobile a quella dettata dal DM 2 agosto 1969 richiamato dalla legge.

6. I motivi, che possono essere esaminati congiuntamente esaminando profili che riguardano tutti la medesima questione, sono fondati.

6.1 Non pare infatti possa sostenersi, come affermato nella sentenza impugnata, che la normativa non rappresenti un esempio particolare di chiarezza.

L'art. 9, comma 3, lett. e) del dl 557/93 (Istituzione del catasto fabbricati) stabilisce:

"..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 dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali".

Appare evidente come il legislatore abbia voluto escludere dalla ruralità due specifiche categorie di immobili, quelli aventi le caratteristiche:

- delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8;

- indicate dal DM 2 agosto 1969 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso).

Naturalmente nulla esclude che possano esservi immobili che cumulano le caratteristiche d'entrambe le categorie, ma rimane il fatto che la previsione è chiarissima nel definirle. Ne consegue che, se sono a priori escluse dalla ruralità le unità immobiliari urbane classate nelle categorie A/1 e A/8, per tutte le altre occorrerà valutare se rientrano o meno nella previsione del citato DM.

Illogica, oltre che contraria alla costante giurisprudenza di questa Corte, sarebbe la tesi che vorrebbe vedere nel termine "ovvero" un significato congiuntivo (respinta anche dalla citata pronuncia n. 23235/14), atteso il disposto del medesimo DM secondo cui l'intero decreto è destinato a definire le abitazioni "di lusso".

Secondo il dm 2/8/1969 (Caratteristiche delle abitazioni di lusso) infatti: sono considerate tali, tra l'altro, "Art. 6 - Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine)".

A nulla rileva che il DM qualifichi le abitazioni di lusso anche a diversi fini, richiamando nel preambolo la legge 408/1949 (c.d. legge Tupini per l'incremento delle costruzioni edilizie) e il D.L. 11 dicembre 1967, n. 1150 (proroga dei termini per agevolazioni tributarie in edilizia), atteso che le disposizioni di cui al DM 2 agosto 1969 sono richiamate integralmente dall'art. 9, comma 3, lett. e) e comma 3-bis del D.L. 557/93, sicché la sussistenza di una delle caratteristiche indicate in uno degli articoli del DM, quale l'art. 6, esclude di per sé la ruralità. Atteso che l'art. 9 del D.L. 557/93 è norma generale che "istituisce" il catasto fabbricati, il richiamo operato dalla Corte di merito a definizioni di altre disposizioni dettate a diversi fini non ha nulla a che vedere con il presente procedimento.

Deve pertanto ritenersi che l'interpretazione corretta sia quella sostenuta dalla ricorrente, sicché l'art. 9, comma 3, suindicato esclude dalla ruralità gli immobili aventi le caratteristiche per essere censiti in A/1 e A/8 oppure con le caratteristiche

indicate dal DM 2 agosto 1969, tra cui rientrano le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine), situazione incontestatamente presente nel caso specifico e già accertata con pronuncia non impugnata sul punto.

6.2 Tale è, del resto, il più recente orientamento di questa Corte, come stabilito in un caso del tutto analogo da Cass. Civ., sez. 5, n. 30078 del 26/10/2021. Tale pronuncia ha confermato una sentenza di merito che aveva motivato il diniego di ruralità con riferimento a un immobile con caratteristiche di lusso sulla base dell'applicazione del regolamento di cui al decreto 2 agosto 1969, essendo anche in quel caso la superficie dell'unità immobiliare superiore a mq 240. Nel precedente di legittimità si è altresì e condivisibilmente stabilito che - secondo il combinato disposto dei commi 3 e 3 bis (riguardante, tra l'altro, la destinazione dell'abitazione) del citato art. 9 - un immobile di fatto adibito ad abitazione del coltivatore diretto e della sua famiglia o utilizzato per altre esigenze abitative, avente una superficie superiore a quella indicata dal citato D.M. 2 agosto 1969, non può essere considerato rurale.

7. Il ricorso va pertanto accolto e la sentenza cassata con rinvio alla Corte di merito per un nuovo esame in relazione alle ulteriori censure che la Corte territoriale aveva ritenuto assorbite.

P.Q.M.

accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Giustizia Tributaria di II grado del Veneto, in diversa composizione, cui demanda altresì di provvedere sulle spese del giudizio di legittimità.

(Omissis)

