

28/02/2025

Fabbricati rurali: esenzione estendibile ai comproprietari non agricoltori

Di Alessandro Carlesimo

Una recente pronuncia giurisprudenziale riapre il dibattito incentrato sul riconoscimento delle **agevolazioni Imu** per i fabbricati rurali. L'**ordinanza n. 1919/2025** della Corte di cassazione offre infatti nuovi spunti di riflessione in merito alla soggettività al tributo dei contitolari di immobili con qualifica diversa da quella di esercente attività agricola.

Giova ricordare che il legislatore ha modificato la disciplina Imu relativa a tali beni prevedendo:

- l'esenzione speciale di cui all'art. 1, comma 708, L. 147/2013, sino all'annualità 2019;
- l'aliquota base in misura pari allo 0,1%, con facoltà del Comune di riduzione fino all'azzeramento, a partire dall'annualità 2020 (art. 1, comma 750, L. 160/2019).

Secondo l'orientamento consolidato, ai fini dell'identificazione della ruralità dei fabbricati oggetto del beneficio fiscale, **risulta dirimente il dato catastale** (Cass n. 23386/2021; Cass n.12303/2020; CGT Toscana n.1409/4/22; Risoluzione 4/2023, MEF). In sintonia con questa interpretazione, la Corte ha Cassazione ha innanzitutto confermato che la qualifica di "fabbricato rurale" ha carattere oggettivo e deve essere accertata facendo riferimento al dato catastale (censimento con categoria D/10) oppure, in alternativa, verificando l'annotazione di ruralità ex DM 26 luglio 2012.

L'ordinanza in commento ha inoltre aggiunto un ulteriore tassello precisando che, in presenza delle condizioni sopra dette, il fabbricato è qualificato come rurale con conseguente **spettanza delle relative agevolazioni Imu a tutti i comproprietari, compresi quelli che non svolgono attività agricola**.

Tale estensione soggettiva opererebbe, ad esempio, laddove proprietà dell'immobile sia ripartita tra coltivatori diretti o Iap, e altri soggetti privi di tale qualifica, o ad esempio nei casi di concessione in affitto o comodato a terzi agricoltori, fermo restando la sussistenza della "ruralità" ex art. 9 del D.L. 557/93, norma che detta i criteri per il classamento catastale dei fabbricati.

Più in dettaglio, nella fattispecie prospettata agli Ermellini, il Giudice dell'impugnazione respingeva il ricorso della contribuente in quanto, pur ritenendo che gli immobili oggetto di accertamento presentassero i requisiti della ruralità, essendo questi adibiti all'esercizio effettivo dell'attività agricola, escludeva che potesse beneficiare dell'esenzione in quanto era priva della qualifica soggettiva di coltivatrice diretta o imprenditrice agricola professionale.

La Corte di cassazione ha, viceversa, ribadito che il fabbricato che sia stato classificato "rurale", con attribuzione della relativa categoria e in possesso dei requisiti di cui all'art. 9, D.L. 557/1993, sarà automaticamente escluso dall'area di imponibilità ai fini della "vecchia" Ici, cosicché le **caratteristiche oggettive del fabbricato si riverberano sul regime di esonero in capo ai contitolari**. Tale arresto, pur riferendosi ad una vicenda Ici, estende senza dubbio la propria validità anche in ambito "Imu", stante la contiguità della disciplina dell'imposta a quella che l'ha preceduta.