

IMU - FABBRICATI RURALI STRUMENTALI CLASSIFICATI NELLA CATEGORIA CATASTALE D/10

Tipo di consulenza: Legale

Data richiesta: 7 Gennaio 2020

Area tematica: Tributi e patrimonio

Ente richiedente: Cogne

Problema riscontrato

Un contribuente, al quale è stata formalizzata richiesta di pagamento IMU su un D10 di sua proprietà, con applicazione della tariffa generale prevista da regolamento pari al 7,6 per mille, ha presentato specifiche controdeduzioni del seguente tenore:

Premettendo che la Cassazione, di recente, ha messo ordine al proprio interno e con Ordinanza n. 25936/2017 ha smentito alcune pronunce emanate sui fabbricati rurali strumentali, ribadendo che è decisiva per l'esenzione dalle imposte locali solo la loro classificazione catastale nella categoria D 10, attribuzione che è conseguente all'esistenza dei requisiti di ruralità, rendendo irrilevante l'effettiva attività che viene svolta nell'immobile. Detta sentenza afferma, dunque, che per riconoscere la sussistenza dello status di ruralità è necessario possedere uno specifico classamento nelle categorie A6 e D10, attribuzione che è conseguente all'esistenza dei requisiti di ruralità.

Al riguardo il contribuente fa presente di possedere un fabbricato rurale strumentale classificato D 10 ereditato dai genitori che svolgevano attività agricola. Evidenzia che detto immobile è tutt'oggi utilizzato per la conservazione dei prodotti agricoli, la custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione in quanto sono proprietario di terreni agricoli e continuo a svolgere attività agricola residuale senza partita IVA (coltivazione di patate x la famiglia ecc). Il fabbricato è privo di energia elettrica, rete idrica, rete fognaria e gas. La mia attività principale è quella di pensionato derivante da impiego presso l'Amministrazione regionale.

Il contribuente sostiene che il fabbricato in questione debba essere esente imu in quanto fabbricato strumentale all'attività agricola, a prescindere dal fatto che l'attività agricola sia svolta a titolo principale (imprenditore agricolo) oppure occasionalmente (senza partita iva agricola per uso familiare).

Premesso che il regolamento comunale IMU di Cogne approvato con deliberazione consigliere il 28/04/2016, rispecchia il regolamento tipo CELVA e prevede:

Art. 8 Esenzioni

Comma 1.

Sono esenti dal versamento dell'imposta municipale propria gli immobili:

- I fabbricati rurali ad uso strumentale di cui al comma 8 dell'articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011, convertito, con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214. Si definiscono fabbricati rurali ad uso strumentale gli immobili accatastati nella categoria D/10 o quelli per i quali qualora iscritti nel catasto in categorie diverse, la caratteristica di ruralità risulti dagli atti catastali.

Comma 2

Ai sensi dell'art. 91bis D.L. 1/2012, convertito in L. 27/2012, dal 1° gennaio 2013, nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare dovesse presentare un'utilizzazione mista, l'esenzione troverà applicazione solo relativamente a quella frazione di unità ove si svolga attività di natura non commerciale.

Comma3:

Costituisce presupposto per l'individuazione dei fabbricati strumentali all'attività agricola l'annotazione dei requisiti di ruralità da parte dell'Ufficio del territorio.

Comma 4:

Rimane ferma la possibilità per il Comune di verificare e segnalare allo stesso Ufficio del territorio la non veridicità di quanto dichiarato dal contribuente, con conseguente recupero d'imposta per tutti gli anni d'imposta ancora suscettibili di accertamento.

L'ufficio Tributi di questo comune, sulla base del regolamento e sulla base della vigente normativa catastale, che come pre-requisito per l'accatastamento in categoria D10 prevede che il titolare sia imprenditore agricolo o coltivatore diretto, e considerato che molti D10 sono attualmente fabbricati ex rurali che a seguito di passaggi ereditari hanno perso i requisiti di ruralità (non sono più utilizzati per l'attività agricola) ed intestano a persone che non svolgono più l'attività agricola a titolo principale, ha assoggettato l'immobile all' IMU con l'aliquota ordinaria, eventualmente riducendo del 50% la base imponibile imu per inagibilità qualora vi sia la dichiarazione del proprietario che segnala che il fabbricato non è utilizzabile se non previo intervento edilizio di ristrutturazione.

Riferimenti normativi

-

Ipotesi di risoluzione da parte dell'ente

-

Quesiti

Il Comune di Cogne pone ai legali del CELVA e/o alla Agenzia delle Entrate di dare risposta ai seguenti quesiti:

- E' corretto sostenere che non può essere considerata attività agricola la sola coltivazione per uso familiare senza che via sia una partita iva agricola o un'attività di imprenditore agricolo in essere?
- L'utilizzo del fabbricato D10 come deposito degli attrezzi agricoli ad uso familiare e come deposito per la conservazione dei prodotti agricoli coltivati per uso familiare, può essere considerato fabbricato rurale strumentale all'attività agricola?
- E' necessario il requisito soggettivo di imprenditore agricolo o coltivatore diretto per poter usufruire dell'esenzione IMU su fabbricati censiti D10 così come definiti all'art. 8 comma 1 del nostro regolamento?

Se Sì:

- E' corretto, sulla base del nostro regolamento che i fabbricati D10 vengano assoggettati all'IMU con aliquota ordinaria?
- E' legittimo che il comune deliberi un aliquota agevolata, inferiore a quella generale per i fabbricati accatastati nella categoria D10 ai sensi dell'art. 13 comma 8 del TESTO COORDINATO DEL DECRETO-LEGGE 6 dicembre 2011, n. 201 che recita "L'aliquota e' ridotta allo 0,2 per cento per i fabbricati rurali ad uso strumentale di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133. I comuni possono ridurre la suddetta aliquota fino allo 0,1 per cento"?
- Considerato che l'attuale normativa Catastale, come pre-requisito per l'accatastamento in categoria D10 prevede che il titolare sia imprenditore agricolo o coltivatore diretto e considerato che molti D10 sono attualmente fabbricati ex rurali che a seguito di passaggi ereditari hanno perso i requisiti di ruralità ed intestano a persone che non svolgono più l'attività agricola a titolo principale, è corretto che il comune richieda al proprietario un adeguamento della categoria catastale?

Qualora il proprietario non vi provveda è corretto che il comune faccia una segnalazione all'agenzia delle Entrate chiedendo di verificare se l'accatastamento di tale fabbricato D10 sia ancora adeguato visto che non ci sono più i requisiti rurali soggettivi (imprenditore agricolo) o se per l'agenzia delle entrate è sufficiente il requisito oggettivo di appartenenza alla categoria D10, ovvero che l'immobile sia ancora strutturalmente rurale, ovvero che non abbia subito modifiche sulla destinazione d'uso dei locali?

Articoli: Ruralità, conta la destinazione; Per i fabbricati rurali occorre porre attenzione al classamento

<https://www.celva.it/download/?file=/elementi/www2015/consulenza/adhoc/2020/01-2020-cogne-1.pdf>

Articolo: Il fabbricato resta rurale anche in caso di cessazione della partita IVA

<https://www.celva.it/download/?file=/elementi/www2015/consulenza/adhoc/2020/01-2020-cogne-2.pdf>

Articolo: Categorie A6 e D10 per i fabbricati rurali

<https://www.celva.it/download/?file=/elementi/www2015/consulenza/adhoc/2020/01-2020-cogne-3.pdf>

Risposta del consulente 21 Gennaio 2020

Consulente: Consulenti legali del CELVA

IMU - FABBRICATI RURALI STRUMENTALI CLASSIFICATI NELLA CATEGORIA CATASTALE D/10

parere formato pdf

https://www.celva.it/download/?file=/elementi/www/adhoc/2020/ris_saracco-formentin-finocchiaro-sommo-legal

parere firmato digitalmente

<https://www.celva.it/download/?file=/elementi/www2015/consulenza/adhoc/2020/ris-saracco-formentin-finocchi>