

Per i terreni edificabili ad uso agricolo l'agevolazione anche per il comproprietario non coltivatore o IAP

Cass. Sez. Trib. 27 settembre 2017, n. 22486 - Chindemi, pres.; Fasano, est. - F.P. (avv. Napolitano) c. Comune di Cicognolo (avv. Mereu ed a.). (Cassa senza rinvio Comm. trib. reg. Sez. dist. Brescia 18 marzo 2013)

Nel caso di comunione di un fondo edificabile, in cui persiste l'utilizzazione da parte di uno solo dei comproprietari, trova applicazione l'agevolazione ICI non solo al comproprietario coltivatore diretto, ma anche agli altri comunisti che non esercitano sul fondo l'attività agricola.

(Omissis)

FATTO

1. F.P. impugnava innanzi alla C.T.P. di Cremona il rifiuto opposto dal Comune di Cicognolo all'istanza di rimborso dell'ICI corrisposta negli anni 2009 e 2010, quale comproprietaria per 1/2 di un terreno edificabile, adibito ad attività agricola da parte del fratello comproprietario e coltivatore diretto, deducendo l'applicabilità dei benefici di cui al d.lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b).

La C.T.P. accoglieva il ricorso della contribuente. La sentenza veniva impugnata dal Comune di Cicognolo innanzi alla C.T.R. della Lombardia, che accoglieva l'appello del Comune. La contribuente propone ricorso per cassazione attraverso un solo motivo. Il Comune di Cicognolo ha depositato controricorso.

2. La questione controversa può riassumersi nel quesito: se in caso di comproprietà di un terreno edificabile in cui persista, per l'intero, l'utilizzazione agricola ad opera di uno dei comproprietari, in possesso dei requisiti di cui al d.lgs. n. 504 del 1992, art. 9 l'equiparazione dello stesso ad un terreno agricolo operata in forza dell'art. 2, comma 1, lett. b), citato decreto possa valere e quindi essere estesa anche al comproprietario, che non esercita sul bene attività agricola.

DIRITTO

3. Con l'unico motivo di ricorso si censura la sentenza impugnata denunciando in rubrica: «Art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - Violazione e/o falsa applicazione del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, artt. 2 e 9», atteso che la decisione della C.T.R. ha erroneamente ritenuto che la fattispecie in questione non integrerebbe una situazione compatibile con i presupposti richiesti dalla legge per fruire dell'agevolazione ICI di cui al d.lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b).

4. Il ricorso è fondato.

a) Risulta dai fatti di causa che la ricorrente ha impugnato il rigetto dell'istanza di rimborso ICI motivando la pretesa in ragione della ritenuta applicabilità, nel caso di specie, del d.lgs. n. 504 del 1992, nella parte in cui dichiara che sono considerati non fabbricabili i terreni che, pur suscettibili di utilizzazione edificatoria, sono posseduti e condotti dai soggetti indicati dal successivo art. 9, comma 1 (coltivatori diretti o imprenditori agricoli), nei quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale.

Non è contestato in atti che nella specie trattasi di terreno edificabile, ma in concreto adibito interamente ad attività agricola dal fratello della ricorrente, comproprietario ed in possesso dei requisiti soggettivi di cui al d.lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lett. b). La C.T.R. ha escluso il beneficio dell'agevolazione posto che F.P., comproprietaria del terreno, non è coltivatrice diretta, né imprenditore agricolo professionale.

b) Orbene, a tale riguardo, e con riferimento a fattispecie analoga, la giurisprudenza di questa Corte ha affermato che:

«In tema di ICI, il d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. b) nel considerare agricolo un terreno, pur suscettibile di utilizzazione edificatoria, a condizione che sia posseduto e condotto da soggetti indicati nell'art. 9, comma 1 (coltivatori diretti od imprenditori agricoli) e che persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, si riferisce ad una situazione incompatibile con la possibilità di sfruttamento edilizio dell'area, avente carattere oggettivo, e pertanto, nel caso di comunione di un fondo edificabile in cui persiste la predetta utilizzazione da parte di uno solo dei comproprietari, trova applicazione non solo al comproprietario coltivatore diretto, ma anche agli altri comunisti che non esercitano sul fondo l'attività agricola» (Cass. n. 15566 del 2010).

A questo indirizzo questa Corte intende dare continuità, in quanto una diversa soluzione porterebbe a qualificare un medesimo bene nello stesso tempo come edificabile ovvero come agricolo a seconda della qualità soggettiva dei contribuenti.

c) Ai sensi del d.lgs. n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, un terreno, pur suscettibile di utilizzazione edificatoria, deve considerarsi agricolo, ai fini dell'applicazione dell'imposta, laddove ricorrano tre condizioni: a) il possesso dello stesso da parte di coltivatori diretti o di imprenditori agricoli a titolo principale; b) la diretta conduzione del medesimo da parte dei predetti soggetti; c) la

persistenza dell'utilizzazione agro-silvo-pastorale, mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione. Ricorrendo tali presupposti, il terreno soggiace all'imposta in relazione al suo valore catastale, dovendosi prescindere dalla sua obiettiva potenzialità edilizia. La considerazione, in questi casi, dell'area come terreno agricolo ha quindi carattere oggettivo e, come tale, si estende a ciascuno dei contitolari dei diritti dominicali.

Ciò in quanto la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per l'altro che non è imprenditore agricolo e non coltiva il fondo.

5. Ne consegue l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, decidendo nel merito, va accolto il ricorso introduttivo proposto dalla contribuente. Le spese di lite del presente giudizio seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo, mentre il recente consolidarsi della giurisprudenza di legittimità sulla questione, oggetto della controversia, induce a compensare integralmente le spese di lite dei precedenti gradi di merito.

(Omissis)

Per i terreni edificabili ad uso agricolo l'agevolazione anche per il comproprietario non coltivatore o IAP

Come noto l'IMU, nel sostituire l'ICI¹, ha comunque confermato alcune delle disposizioni contenute nella precedente normativa fra le quali quella prevista dall'art. 2 del d.lgs. n. 504/1992 in base alla quale non sono considerati fabbricabili i terreni posseduti a scopo edificatorio secondo lo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali di cui all'art. 1 del d.lgs. n. 99/2004, iscritti nella previdenza agricola sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla funghicoltura e all'allevamento di animali². La conferma del citato art. 2 del d.lgs. n. 504 /1992 è stata quella di mantenere anche ai fini IMU le definizioni che risultavano già utilizzate ai fini ICI, e cioè:

- a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano, considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione ovvero, se antecedente, dalla data in cui è comunque utilizzato;
- b) per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi ovvero in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità³;
- c) per terreno agricolo, infine, si intende il terreno adibito all'esercizio delle attività indicate nell'art. 2135 del codice civile.

Richiamandosi alla disposizione in oggetto, l'Amministrazione finanziaria⁴, nel commentare la normativa in materia di IMU, ha precisato che qualora il terreno sia posseduto da più soggetti ma la conduzione è espletata da uno solo di essi, in possesso dei requisiti richiesti, la suddetta agevolazione si estende a tutti i comproprietari.

Tale assunto si ricava dalla costante giurisprudenza della Cassazione la quale, con sentenza n. 15566 del 30 giugno 2010⁵, ha affermato che «ricorrendo tali presupposti, il terreno soggiace all'imposta in relazione al suo valore catastale, dovendosi prescindere dalla sua obiettiva potenzialità edilizia. La considerazione, in questi casi, dell'area come terreno agricolo ha quindi carattere oggettivo e, come tale, si estende a ciascuno dei contitolari dei diritti dominicali. Ciò in quanto la persistenza della destinazione del fondo a scopo agricolo integra una situazione incompatibile con la possibilità del suo sfruttamento edilizio e tale incompatibilità, avendo carattere oggettivo, vale sia per il comproprietario coltivatore diretto che per gli altri comunisti».

Occorre, tuttavia, evidenziare che, ai fini del conseguimento dell'agevolazione in parola, restano esclusi i pensionati. La Cassazione, con sentenza n. 13745 del 31 maggio 2017⁶, ha infatti precisato che «la *ratio* della disposizione agevolativa è quella di incentivare la coltivazione della terra e di alleggerire il carico tributario di quei soggetti che ritraggono dal lavoro della terra la loro esclusiva fonte di reddito, così come richiamato dalla ordinanza della Corte costituzionale n. 87/2005 che, ai fini dell'applicazione dell'ICI, pronunciandosi sulla legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 2, d.lgs. n. 446/1997, nella parte in cui esclude i coltivatori diretti, titolari di pensione maturata a seguito dell'obbligatoria iscrizione alla relativa

¹ Art. 8, comma 1, d.lgs. n. 23/2011.

² Art. 13, comma 2, d.l. n. 201/2011.

³ A completare tale definizione l'art. 36, comma 2, del d.l. n. 223/2006, stabilisce che un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo.

⁴ Circolare n. 3/DF/18 maggio 2012.

⁵ In questa Riv., 2010, 608, con nota di L. CENICOLA.

⁶ In questa Riv., 2017, 4, luglio-agosto, con nota di L. CENICOLA.

gestione previdenziale, dalle agevolazioni previste nell'art. 9, d.lgs. n. 504/92 ha statuito che «la giustificazione dell'agevolazione fiscale di cui si tratta risiede evidentemente in un intento di incentivazione dell'attività agricola, connesso alla finalità di razionale sfruttamento del suolo cui fa riferimento l'art. 44 della Costituzione, e in relazione alla suddetta *ratio* incentivante non appare manifestamente irragionevole che da tale beneficio siano esclusi coloro che – nel fatto di godere di trattamenti pensionistici – all'evidenza non traggono dal lavoro agricolo la loro esclusiva fonte di reddito»⁷.

Per usufruire, quindi, del beneficio fiscale deve trattarsi di soggetti che, in qualità di CD/IAP ed iscritti nella relativa gestione previdenziale, possiedono e conducono direttamente il terreno, utilizzato per un'attività di coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali o funghicoltura.

Quando una di queste prerogative viene meno si decade dall'agevolazione.

Con l'ordinanza n. 22486 del 27 settembre 2017, in epigrafe, la Suprema Corte è tornata nuovamente sull'argomento affrontando, quindi, il tema dell'agevolazione, prevista a favore del settore agricolo (*ex* artt. 2 e 9, d.lgs. n. 504/1992), che consentiva (e tuttora consente ai fini IMU) di ritenere, mediante una *fiction iuris*, comunque «agricoli» i terreni edificabili posseduti e condotti da coltivatori diretti o IAP (in precedenza IATP).

Anche in questo caso il motivo del contendere ha riguardato il rifiuto opposto dal Comune di rimborsare l'ICI corrisposta negli anni 2009 e 2010 ad una contribuente, quale comproprietaria per metà di un terreno edificabile, adibito ad attività agricola da parte del fratello comproprietario e coltivatore diretto.

Il motivo del contendere era, quindi, imperniato sulla controversa questione se «in caso di comproprietà di un terreno edificabile in cui persista, per l'intero, l'utilizzazione agricola ad opera di uno dei comproprietari, in possesso dei requisiti di cui all'art. 9 del d.lgs. n. 504/1992⁸, l'equiparazione dello stesso ad un terreno agricolo operata in forza dell'art. 2, comma 1, lett. *b*), citato decreto possa valere e quindi essere estesa anche al comproprietario, che non esercita sul bene attività agricola».

Volendo dare continuità ad un indirizzo consolidato della giurisprudenza, in quanto una diversa soluzione porterebbe a qualificare un medesimo bene nello stesso tempo come edificabile ovvero come agricolo a seconda della qualità soggettiva dei contribuenti, i giudici di legittimità hanno ribadito quanto già affermato dalla Suprema Corte con la richiamata sentenza n. 15566/2010, ovverosia che «In tema di ICI, il d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. *b*) nel considerare agricolo un terreno, pur suscettibile di utilizzazione edificatoria, a condizione che sia posseduto e condotto da soggetti indicati nell'art. 9, comma 1 (coltivatori diretti od imprenditori agricoli) e che persista l'utilizzazione agro-silvo-pastorale mediante l'esercizio di attività dirette alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, alla funghicoltura ed all'allevamento di animali, si riferisce ad una situazione incompatibile con la possibilità di sfruttamento edilizio dell'area, avente carattere oggettivo, e pertanto, nel caso di comunione di un fondo edificabile in cui persiste la predetta utilizzazione da parte di uno solo dei comproprietari, trova applicazione non solo al comproprietario coltivatore diretto, ma anche agli altri comunisti che non esercitano sul fondo l'attività agricola».

Luigi Cenicola

⁷ Corte costituzionale 2 marzo 2005, n. 87, in *Il Fisco*, 2005, 2150.

⁸ L'art. 9, comma 1, del d.lgs. n. 504/1992 prevedeva che: «i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli che esplicano la loro attività a titolo principale, purché dai medesimi condotti, sono soggetti all'imposta limitatamente alla parte di valore eccedente lire 50 milioni e con le seguenti riduzioni:

- a*) del 70 per cento dell'imposta gravante sulla parte di valore eccedente i predetti 50 milioni di lire e fino a 120 milioni di lire;
- b*) del 50 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 120 milioni di lire e fino a 200 milioni di lire;
- c*) del 25 per cento di quella gravante sulla parte di valore eccedente 200 milioni di lire e fino a 250 milioni di lire».