

CIRCOLARE SETTIMANALE - COMISAG Informa

Montichiari, 14 febbraio 2025

IMU ESONERO DELL'IMMOBILE RURALE

È decisiva l'oggettiva classificazione catastale con l'attribuzione della relativa categoria per l'esonero o la riduzione dal pagamento dell'Ici/Imu per l'immobile rurale. Ad affermarlo, tra le varie motivazioni, dall'ordinanza 3059/2025 della Cassazione.

Come ricordato anche dalla circolare del Mef 3/DF/2012 ai fini dell'accertamento e della riscossione, la disciplina Imu si richiama a quella dell'Ici. Ai fini Ici/Imu i fabbricati rurali strumentali (stalle, depositi attrezzi, eccetera) sono tassabili sulla base di una aliquota ridotta pari allo 0,1% (ma che il Comune può comunque azzerare). I fabbricati rurali a destinazione abitativa sono tassati ordinariamente. Tuttavia, se destinati ad abitazione principale dell'agricoltore, sono esenti.

I requisiti di ruralità, più volte oggetto di modifiche da parte del legislatore, sono attualmente contenuti in una norma specifica.

La Cassazione ricorda di aver già chiarito che per la dimostrazione della ruralità dei fabbricati, ai fini del trattamento esonerativo Ici/Imu, è dirimente l'oggettiva classificazione catastale con attribuzione della relativa categoria (A/6 per le unità abitative, o D/10 per gli immobili strumentali); sicché l'immobile che sia stato iscritto come «rurale», in conseguenza della riconosciuta ricorrenza dei requisiti previsti dall'articolo 9 del DI 557/1993 non è soggetto all'imposta.

Qualora l'immobile sia iscritto in una diversa categoria catastale (di non ruralità), è onere del contribuente, che invochi l'esenzione dall'imposta, impugnare l'atto di classamento per la ritenuta ruralità del fabbricato, restandovi altrimenti quest'ultimo assoggettato; allo stesso modo, il Comune deve impugnare autonomamente l'attribuzione della categoria catastale A/6 o D/10, al fine di poter legittimamente pretendere l'assoggettamento del fabbricato all'Ici.

La più recente giurisprudenza di legittimità (Cassazione 578/2025) riafferma nuovamente la decisività della classificazione catastale come elemento determinante per escludere, o affermare, l'assoggettabilità a Ici di un fabbricato, confermando, sostanzialmente, che la ruralità del fabbricato direttamente ed immediatamente rileva ai fini della relativa classificazione catastale ricollegando a questa conseguita classificazione l'esclusione del fabbricato (catastalmente riconosciuto come) rurale dalla stessa nozione di fabbricato imponibile ai fini Ici.