

Un'ordinanza della Corte di cassazione. Ici, Imu e Tasi durante le opere effettuate

Benefici ko per uso edificatorio *I terreni agricoli perdono le agevolazioni tributarie*

DI SERGIO TROVATO

L'uso a fini edificatori di un terreno agricolo fa venir meno il diritto a fruire dei benefici fiscali. Infatti, durante il periodo in cui un terreno agricolo viene distolto dall'esercizio delle attività agricole, perché su di esso sono in corso opere di costruzione, demolizione, ricostruzione o interventi di recupero edilizio, deve essere assoggettato al pagamento di Ici, Imu e Tasi anche se l'area non è qualificata edificabile dagli strumenti urbanistici. Il tributo è dovuto fino alla data di ultimazione dei lavori, poiché vengono meno le agevolazioni legate alla natura agricola del terreno. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, con l'ordinanza 29192/2017.

Per i giudici di legittimità, «in tema di Ici, nel periodo in cui il terreno agricolo sia distolto dall'esercizio delle attività previste dall'art. 2135 c.c., poiché su di esso sono in corso opere di costruzione, demolizione, ricostruzione o esecuzione di lavori di recupero edilizio, la base imponibile è costituita, giusta l'art. 5, comma 6, del dlgs n. 504 del 1992, dal valore dell'area utilizzata a tale scopo, la quale, per tale motivo, è considerata fabbricabile, indipendentemente dal fatto che lo sia, o non, in base agli strumenti urbanistici, fino alla data di ultimazione dei lavori di

costruzione, venendo meno la ragione agevolativa della natura agricola, connessa ai rischi di tale attività».

Bisogna ricordare che il terreno sul quale venivano esercitate le attività agricole non era soggetto all'Ici come area edificabile, anche se il bene era qualificato come tale dal piano regolatore comunale, cosiddetta finzione giuridica di non edificabilità, in base a quanto disposto dagli articoli 2 e 9 del decreto legislativo 504/1992. Il citato articolo 2, applicabile anche all'Imu, prevede che sono considerati non fabbricabili i terreni posseduti e condotti dai coltivatori diretti o da imprenditori agricoli sui quali persiste l'utilizzazione agro-silvo-pastorale. L'articolo 58 del decreto legislativo 446/1997 prevedeva però che si considerassero coltivatori diretti o imprenditori agrico-

li a titolo principale solo le persone fisiche iscritte negli appositi elenchi comunali previsti dall'articolo 11 della legge 9/1963 e soggette al corrispondente obbligo dell'assicurazione per invalidità, vecchiaia e malattia. Pertanto, non poteva usufruire del beneficio il pensionato per il quale non sussiste alcun obbligo di assicurazione. La stessa regola vale per l'Imu, considerato che l'articolo 13 del dl Monti (201/2011) pur non imponendo più come per l'Ici la contribuzione obbligatoria per i coltivatori, ma solo l'iscrizione alla previdenza agricola, non consente comunque di beneficiare delle agevolazioni in quanto è lo status di pensionato a costituire un impedimento, come chiarito dalla Cassazione con la sentenza 13745/2017.

© Riproduzione riservata

