

di **Luciano Mattarelli**

Agevolazioni Imu sui fabbricati, regole chiare dalle sentenze

È fondamentale che l'immobile rispetti i requisiti previsti dall'articolo 9, comma 3-bis, del Decreto-legge 557/1993

Le agevolazioni Imu sui fabbricati rurali possono essere riconosciute solo se l'immobile rispetta fin dall'inizio i requisiti previsti dall'articolo 9, comma 3-bis, del Decreto-legge 557/1993. In particolare, è fondamentale che tali condizioni siano soddisfatte già al momento della presentazione della dichiarazione catastale (Docfa).

Su questo punto si è recentemente espressa la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Modena. Con la sentenza n. 250 del 27 giugno 2025, la Corte ha negato la qualifica di fabbricato rurale a un immobile destinato ad attività agrituristica, poiché al momento della domanda il proprietario non era ancora autorizzato a svolgere tale attività.

Il caso

La vicenda nasce da due avvisi di accertamento dell'Agenzia delle entrate. L'Agenzia ha riclassificato la categoria catastale dell'immobile proposta dal contribuente (A/2 – abitazione civile) in D/2 (residenza turistico-alberghiera), rifiutando il riconoscimento della ruralità. Il motivo? Al momento della domanda mancava l'autorizzazione all'attività agrituristica. La società agricola coinvolta ha contestato questa decisione, sostenendo di aver sempre avuto l'intenzione di utilizzare l'immobile a fini agrituristici. In sede di giudizio ha anche presentato il documento di abilitazione, ottenuto però successivamente rispetto alla data della domanda. La Corte di Modena ha confermato la posizione dell'Agenzia delle entrate, ribadendo un principio importante: la ruralità può essere riconosciuta solo se, al momento della domanda, il richiedente è già in possesso dell'autorizzazione agrituristica o, almeno, ha comunicato l'inizio dell'attività e il Comune non ha sollevato obiezioni. Non basta avere un progetto o un'intenzione futura: servono documenti concreti fin dall'inizio.

Riferimenti normativi

Questa interpretazione è coerente con la circolare n. 7/2007 dell'allora Agenzia del territorio. Nel caso esaminato, la società aveva presentato la domanda di ruralità il 27 ottobre 2023, ma l'autorizzazione regionale all'attività agrituristica era stata rilasciata solo l'8 gennaio 2025. Quindi, alla data della domanda, l'immobile non poteva essere considerato strumentale all'attività agricola, come richiesto dalla legge.

Le implicazioni

La sentenza appare coerente dal punto di vista giuridico, dato che per classificare un immobile come rurale è necessario che esso sia effettivamente utilizzato per un'attività agricola. Nel caso specifico, l'assenza dell'autorizzazione agrituristica al momento della domanda impediva tale riconoscimento.

Tuttavia, questa decisione apre la strada a un interrogativo importante per gli imprenditori agricoli: cosa accade alla ruralità dell'immobile in caso di interruzione temporanea dell'attività agrituristica? Ad esempio, se l'autorizzazione viene sospesa per alcuni mesi a causa di un cambio di proprietà, la ruralità rischia di decadere. Seguendo i principi espressi dalla Corte di Modena, in tali casi potrebbe essere necessario presentare una nuova domanda per il riconoscimento della ruralità, per evitare di perdere le agevolazioni Imu.

Curare gli aspetti burocratici

È fondamentale che gli imprenditori agricoli prestino attenzione alla continuità formale dell'attività e alla regolarità documentale. Per beneficiare delle esenzioni Imu, non basta la destinazione d'uso: servono atti ufficiali e autorizzazioni già in essere al momento della richiesta. Una gestione accurata degli aspetti burocratici è essenziale per tutelare il proprio patrimonio immobiliare e non incorrere in spiacevoli sorprese fiscali. ■