



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

## **L'AGRITURISMO DI LUSSO È SEMPRE IMMOBILE RURALE**

*Pubblicato il 31 Agosto 2024 di Sabatino Pizzano*



Il panorama fiscale e catastale degli agriturismi italiani è stato recentemente scosso da una sentenza della Corte di Cassazione che ridefinisce il concetto di immobile rurale. Con la sentenza n. 22674/2024, pubblicata il 12 agosto 2024, la Suprema Corte ha stabilito un principio fondamentale: i fabbricati strumentali alle attività agricole, incluse quelle agrituristiche, sono da considerarsi rurali indipendentemente dalla categoria catastale assegnata, anche se classificati come immobili di lusso.

## Il Caso che ha Portato alla Sentenza

La controversia che ha dato origine a questa importante pronuncia riguardava una società agricola toscana, proprietaria di un immobile destinato all'attività agriturbistica ma censito in catasto nella categoria A/8, ovvero "Abitazioni in ville". La società si era vista negare il rimborso dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) per gli anni dal 2009 al 2013, in seguito al disconoscimento della ruralità dell'immobile da parte delle autorità fiscali. Il caso aveva attraversato diversi gradi di giudizio, con esiti alterni. Inizialmente, la Commissione Tributaria Provinciale aveva dato ragione alla società agricola. Successivamente, la Commissione Tributaria Regionale della Toscana aveva ribaltato la decisione, accogliendo l'appello dell'Agenzia delle Entrate e del Comune di San Casciano Val di Pesa. La CTR aveva basato la sua decisione sul fatto che l'immobile, essendo classificato come A/8, non potesse godere del riconoscimento di ruralità in base alle disposizioni dell'art. 9, comma 3, del DL 557/1993.

## L'Analisi della Corte di Cassazione

La Suprema Corte, nell'esaminare il ricorso della società agricola, ha effettuato un'analisi approfondita della normativa vigente, giungendo a conclusioni che ribaltano l'interpretazione precedente. I giudici hanno evidenziato che le costruzioni destinate alla ricezione e all'ospitalità nell'ambito delle attività agrituristiche rivestono un carattere di strumentalità alle attività agricole, come definite dall'articolo 2135 del Codice Civile.

Questa interpretazione ha portato la Corte a stabilire che, per tali immobili, non si debbano applicare le condizioni e le caratteristiche indicate nel comma 3 dell'art. 9 del DL 557/1993, che riguardano i fabbricati rurali ad uso abitativo, bensì quelle contenute nel successivo comma 3-bis, specificamente dedicato ai fabbricati rurali strumentali.

## Le Implicazioni della Sentenza

La decisione della Cassazione ha importanti ripercussioni per il settore agriturbistico. In primo luogo, stabilisce che la ruralità di un immobile destinato all'agriturismo non dipende dalla sua classificazione catastale, ma dalla sua effettiva funzione strumentale all'attività agricola. Questo principio si applica anche agli immobili che, per le loro caratteristiche di pregio, potrebbero essere considerati di lusso.

In secondo luogo, la sentenza chiarisce che per gli agriturismi non trova applicazione l'esclusione prevista dalla lettera e) del comma 3 dell'art. 9 del DL 557/1993, che nega la ruralità agli immobili di lusso. Questa esclusione, secondo la Corte, riguarda solo le costruzioni rurali destinate ad abitazione e non quelle strumentali all'attività agricola.

## Conseguenze Pratiche per gli Operatori del Settore

Per i proprietari e i gestori di agriturismi, questa sentenza apre nuove prospettive in termini di trattamento fiscale e catastale. Gli immobili utilizzati per l'attività agriturbistica, anche se di alto livello o classificati in categorie catastali di pregio, potranno beneficiare delle agevolazioni previste per i fabbricati rurali. Ciò potrebbe tradursi in significativi risparmi in termini di imposte locali e in una

semplificazione degli adempimenti fiscali.

Tuttavia, è importante sottolineare che la ruralità dell'immobile resta comunque legata alla sua effettiva strumentalità all'attività agricola. Gli operatori dovranno quindi essere in grado di dimostrare il collegamento tra l'attività agrituristica e quella agricola principale, in linea con quanto previsto dalla normativa di settore.

## Conclusioni

La sentenza della Corte di Cassazione segna un punto di svolta nella definizione giuridica e fiscale degli agriturismi in Italia. Riconoscendo la natura rurale di questi immobili, indipendentemente dal loro livello di lusso o dalla loro classificazione catastale, la Corte ha fornito un'interpretazione che valorizza la funzione agricola e culturale dell'agriturismo.

Questa decisione potrebbe incentivare ulteriori investimenti nel settore, permettendo agli operatori di offrire servizi di alta qualità senza perdere i benefici fiscali legati alla ruralità. Allo stesso tempo, sarà fondamentale per gli agriturismi mantenere un legame autentico con l'attività agricola e il territorio, in linea con lo spirito della normativa e con le aspettative dei turisti in cerca di esperienze autentiche nel mondo rurale italiano.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA