

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: INDIVIDUATE LE CATEGORIE CATASTALI DEI FABBRICATI RURALI

Si intendono fabbricati rurali quegli immobili posti al servizio di terreni agricoli, ed utilizzati in modo strumentale per l'attività di coltivazione, oppure come abitazione dell'imprenditore agricolo.

Questi fabbricati godono di un regime fiscale agevolato; il loro reddito, infatti, al verificarsi di tutti i requisiti previsti dalla legge, si considera compreso in quello del terreno che servono.

Il Legislatore ha individuato i requisiti che il fabbricato rurale deve avere per essere considerato tale (art. 9, D.L. n.557/93); in particolare, sono fabbricati rurali per natura i fabbricati destinati:

- ▶ al ricovero delle piante e degli animali;
- ▶ alla conservazione dei prodotti agricoli;
- ▶ alla custodia delle macchine e degli attrezzi;
- ▶ alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli;

ovvero utilizzati:

- ▶ per l'agriturismo;
- ▶ quali ufficio dell'azienda agricola.

Possono essere considerate rurali anche le abitazioni; in tal caso, però, la norma detta requisiti maggiormente restrittivi. L'abitazione deve infatti essere utilizzata:

- ▶ dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, che riveste la qualifica di imprenditore agricolo ed è iscritto nel registro delle imprese;
- ▶ dall'affittuario del terreno o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito, che riveste la qualifica di imprenditore agricolo ed è iscritto nel registro delle imprese;
- ▶ dai familiari conviventi a carico del proprietario o dell'affittuario, risultanti dalle certificazioni anagrafiche, o da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
- ▶ da pensionati per attività svolta in agricoltura;
- ▶ da uno dei soci o amministratori di società agricola (iscritta nel registro delle imprese) avente la qualifica di imprenditore agricolo professionale;
- ▶ dai dipendenti esercenti attività agricole.

Ulteriori requisiti sono poi:

- ▶ il volume d'affari derivante dalle attività agricole di chi conduce il fondo deve essere superiore alla metà (un quarto nelle zone montane) del reddito complessivo dichiarato dal soggetto;
- ▶ il terreno al cui servizio è posta l'abitazione deve essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario e avere una superficie di almeno 10 mila metri quadrati (1 ettaro);
- ▶ le abitazioni non devono avere caratteristiche di lusso, né avere i requisiti per essere iscritte alle categorie A/1 e A/8.

Proprio su questo ultimo aspetto si è espresso il Ministero dell'Economia e delle Finanze nel *question time* del 19 gennaio

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

condizionando la ruralità al classamento dell'immobile nelle categorie catastali A6 (abitazione di tipo rurale) e D10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

È bene ricordare che la posizione espressa negli scorsi giorni dal Ministero conferma quanto già sostenuto in più sentenze dalla Corte di Cassazione in materia Ici (esclusione dei fabbricati rurali dalla soggettività passiva all'imposta comunale), ovvero che oltre ai requisiti di cui abbiamo detto (art. 9 del D.L. n.557/93) gli immobili rurali devono essere classificanti A6 o D10.

In particolare, il Ministero specifica che questo ulteriore requisito va verificato per i fabbricati già presenti in catasto e che per gli altri fabbricati il proprietario ne richieda l'iscrizione.

Posto che non esiste un obbligo di iscrizione nel catasto fabbricati degli immobili rurali, se non nel caso di nuove costruzioni ovvero di cessione, segnaliamo che l'Agenzia del Territorio già da tempo non attribuisce più ai fabbricati la categoria A6 mancando essa dei requisiti minimi di abitabilità, ne deriva che in attesa di maggiori chiarimenti non si ritiene opportuno consigliare al proprietario di fabbricati rurali l'iscrizione in catasto.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.

firma

Germana Cortassa

dottore commercialista • revisore contabile

10022 Carmagnola (TO) – via Ronco 49/24 – tel. 011.9721195 – fax 011.9721474 •

studiog@studiogconsulting.it • www.studiogconsulting.it • PEC studiogconsulting@odcec.torino.legalmail.it

Recapiti: 10026 Santena (TO) – via Amateis, 5 – tel. 011.9492537 • 10122 Torino – via del Carmine, 28 – tel. 011.5214501

Codice Fiscale: CRT GMN 65T59 L219P – Partita IVA: 03082150016