

## IMPOSTE INDIRETTE

---

### ***Il valore da dichiarare in successione per il fabbricato rurale***

di Luigi Scappini

In sede di **dichiarazione di successione** i **fabbricati rurali**, come individuati ai sensi dell'[articolo 9, commi 3 e 3-bis, D.L. 557/1993](#), devono essere **dichiarati** con **indicazione** della relativa **rendita catastale**, tuttavia, il **valore imponibile** da esporre è pari a **zero**.

Questo è lo scenario che si viene a determinare **quando erede** è un **soggetto** che comunque è in **possesso** dei **requisiti** richiesti affinché l'immobile sia considerato rurale, abitativo o strumentale che sia.

Al contrario, in **tutte le altre situazioni**, è di tutta evidenza come si dovrà procedere a dichiarare l'immobile quale urbano, con conseguente **valorizzazione** dello stesso utilizzando i criteri previsti dall'[articolo 34, D.Lgs. 346/1990](#).

In tal senso depona la [risoluzione AdE 207/E/2009](#); ma vediamo il perché.

Innanzitutto si ricorda come si considerano immobili **rurali abitativi**, ai sensi dell'[articolo 9, comma 3, D.L. 557/1993](#) i fabbricati, iscritti in Catasto nelle **categorie A/1 o A/8, utilizzati** quale **abitazione**, alternativamente:

- da uno **lap, titolare** del diritto di **proprietà** o altro diritto reale sul **terreno** per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
- da uno **lap affittuario** del **terreno** stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
- dai **familiari conviventi** a carico dei soggetti precedenti o da **coadiuvanti** iscritti come tali a fini previdenziali;
- da soggetti **titolari** di trattamenti **pensionistici** corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- da uno dei **soci** o amministratori delle **società agricole** exLgs. 99/2004, aventi la qualifica di **lap**.

Inoltre, viene richiesto il rispetto:

- di un **requisito dimensionale**, infatti, il **terreno** cui il fabbricato è **asservito** deve avere un'estensione non inferiore a **10.000 mq.**, ridotta a **3.000 mq.** in caso di esercizio di **colture** specializzate in **serra** o **funghicoltura** o altra **coltura intensiva**, oppure essere **ubicato** in un **Comune** considerato **montano** ai sensi dell'articolo 1, comma 3, L. 97/1994, e

- di un **requisito reddituale**, in quanto il **volume di affari** del soggetto che conduce il fondo derivante dall'attività agricola deve essere **superiore** alla **metà** (ridotta a 1/4 nel caso di terreni montani) del suo **reddito complessivo**, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Per quanto riguarda i fabbricati rurali **strumentali**, il requisito richiesto è che l'immobile sia **necessario** per lo svolgimento di un'**attività agricola** di cui all'[articolo 2135, cod. civ.](#)

Per effetto di quanto previsto dall'[articolo 9, D.L. 557/1993](#) richiamato, con il preciso intento di creare un inventario il più possibile completo del patrimonio edilizio, tali immobili rurali dovevano essere **iscritti** nel **Catasto** edilizio **urbano** con **attribuzione** di **rendita** catastale, **fermo** restando il **mantenimento** della loro **natura rurale**.

Tuttavia, in ragione dell'asserito mantenimento della natura rurale del fabbricato, **non** viene **modificata** la **natura** del **reddito dominicale** dei terreni, e soprattutto la sua **copertura** che ricomprende anche la **redditività** riferibile alle **costruzioni rurali** a essi **asservite**.

In tal senso depone anche la precedente [circolare 50/E/2000](#) con cui l'Amministrazione finanziaria ha avuto modo di affermare come la rendita assegnata ai fabbricati rurale rileva **in via autonoma** esclusivamente nel momento in cui l'immobile non si può più considerare rurale in quanto vengono meno i requisiti di cui ai [commi 3](#) e [3-bis](#) richiamati.

La **rendita** catastale **assegnata** ai **fabbricati rurali**, quindi, fintantoché sussistono i requisiti per poterlo considerare come tale, avrà solamente la **funzione** di indicare la **potenzialità reddituale** dello stesso, rimanendo la redditualità ricompresa nel reddito dominicale del terreno cui l'immobile è asservito.

L'Agenzia delle Entrate, nella [risoluzione 209/E/2008](#), afferma come dall'asserito mantenimento, in capo all'immobile, a prescindere dalla sua iscrizione con attribuzione di rendita nel Catasto urbano, della sua natura rurale, deriva che in sede di **dichiarazione di successione** dovrà essere **indicata** la **rendita catastale** attribuita al fabbricato, **ma** il **valore** da dichiarare sarà pari a **zero** in quanto, in caso contrario, si andrebbe a dichiarare una seconda volta un valore già dichiarato con il terreno cui l'immobile è asservito.

Attenzione che questa situazione si viene a determinare **solamente** nell'ipotesi in cui l'**erede** del *de cuius*, come anticipato, **risponde** ai **requisiti** richiesti rispettivamente dai [commi 3](#) e [3-bis](#) dell'articolo 9, D.L. 557/1993.

Ad esempio, il valore da dichiarare riferito a una **stalla**, sarà pari a zero quando l'erede anch'esso utilizzerà l'immobile a fini strumentali della propria attività agricola o, in alternativa, lo concederà in locazione a un soggetto che lo destinerà a tali fini.

In caso contrario, il valore da dichiarare sarà quello di cui all'[articolo 34, D.Lgs. 346/1990](#).

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Seminario di specializzazione

**LA FISCALITÀ IN AGRICOLTURA E LE NOVITÀ 2017**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)