

AGEVOLAZIONI

La perdita della qualifica di ruralità dei fabbricati

di Luigi Scappini

La Corte di Cassazione, con la [sentenza n. 27857 del 31.10.2018](#) affronta il tema della **perdita** della qualifica di **ruralità** degli **immobili**, la quale comporta non poche ricadute da un punto di vista sia di imposizione diretta sia indiretta.

Preliminarmente è necessario precisare che la **ruralità** dei fabbricati **non** è determinata soltanto dall'accatastamento degli immobili nelle **categorie A/6 e D/10**, **bensì** da **requisiti** specifici, previsti dall'[articolo 9, commi 3 e 3-bis, D.L. 557/1993](#), che rappresentano il prerequisito ai fini dell'accatastamento nelle categorie di cui sopra, elemento imprescindibile ai fini dell'esenzione Ici, ed ora Imu, dei fabbricati.

Nella realtà, attualmente, unica categoria catastale operante è quella prevista per i **fabbricati strumentali agricoli** e quindi la **D/10**, mentre, per quanto concerne i **fabbricati abitativi**, non si procede più all'accatastamento in **A/6**, categoria ormai **vetusta** (basti pensare che essa **non** è più **contemplata** nella procedura **DOCFA**). La pratica operativa porta all'accatastamento dei fabbricati in una delle categorie da A1 ad A/7 e la **annotazione** di **ruralità** dell'immobile.

Come anticipato, è l'[articolo 9 D.L. 557/1993](#) a **individuare** quali sono i **requisiti richiesti** affinché un'immobile possa essere considerato **rurale**.

Ai sensi del [comma 3](#) si considerano tali gli **immobili abitativi**, anche se non insistenti sui terreni cui l'immobile è asservito, a condizione però che siano ubicati nello stesso Comune o in Comuni confinanti, che rispettano le seguenti condizioni:

- devono essere **utilizzati** quale **abitazione** alternativamente dal **titolare** del diritto di **proprietà** o di altro **diritto reale** sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta; dall'affittuario del terreno cui l'immobile è asservito; dai **familiari conviventi** a carico di tali soggetti; da **pensionati "agricoli"**; da uno dei **soci** o **amministratori** delle **società agricole**;
- i **soggetti** devono essere **imprenditori agricoli** regolarmente iscritti nella sezione speciale del Registro delle Imprese;
- il **terreno** cui il **fabbricato è asservito** deve avere superficie non inferiore a **1 ettaro**, ridotto a **3mila mq** nel caso di esercizio di coltivazioni intensive;
- il **volume di affari** derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare **superiore alla metà del suo reddito complessivo**.

L'allora **Agenzia del territorio**, con [circolare 7/T/2007](#) ha precisato che, nel caso di **terreno**

affittato a terzi, il requisito deve essere verificato in capo all'**affittuario**. Resta inteso che la conduzione del terreno da parte di soggetti terzi deve essere dimostrata con **contratto di affitto o di comodato**.

Nel caso in cui il **pensionato continui a esercitare direttamente** l'attività agricola sul fondo asservito, il requisito della **prevalenza** deve invece essere verificato **non tenendo conto** del **reddito da pensione percepito**. Se il pensionato **non esercita più** attività agricola e **non concede** a terzi il terreno per lo sfruttamento, l'abitazione non può **mai** essere considerata quale **rurale abitativa** (*contra: CTR Lazio, sentenza n. 180/2006*).

Non possono **mai** essere considerati quali **rurali** i fabbricati censiti nelle categorie **A/1** (abitazioni di tipo signorile), **A/8** (abitazioni in ville), e quelli che posseggono le caratteristiche di lusso di cui al **D.M. 02.08.1969**.

Il successivo [comma 3-bis](#), definisce i **fabbricati** rurali **strumentali** individuandoli **genericamente** in quelle **costruzioni strumentali necessarie** allo svolgimento dell'**attività agricola** di cui all'[articolo 2135 cod. civ.](#).

Sono tali, ad esempio, le **serre**, i **fabbricati** utilizzati per la **conservazione** dei prodotti e la **custodia** delle **attrezzature** agricole, le **stalle**, gli immobili utilizzati per le **attività connesse** di prodotto, quelli adibiti ad **agriturismo**, gli uffici dell'azienda agricola.

La **Corte di Cassazione**, con la richiamata [sentenza n. 27857/2018](#) interviene proprio su questo aspetto affermando che *“Qualora l'acquirente di un immobile rurale non eserciti un'attività agricola il bene perde le caratteristiche di ruralità nel momento in cui viene stipulata la vendita, per la mancanza delle condizioni soggettive dell'acquirente e, ai fini dell'imposta di registro, non può tenersi conto dell'originario carattere rurale del fabbricato. Ai fini dell'imposta di successione, difatti, i fabbricati rurali, come individuati ai sensi dell'**articolo 9, commi 3 e 3-bis del D.L. 557/1993**, devono essere dichiarati con indicazione della relativa rendita catastale; tuttavia, il valore imponibile da esporre è pari a zero”*.

In ragione di quanto detto è evidente che, nel momento in cui la **titolarità** dell'immobile **passa** in capo a un **soggetto non esercente attività agricola** *ex articolo 2135 cod. civ.*, lo stesso perde i requisiti richiesti per poter essere qualificato come rurale con obbligo di azionare una **procedura Docfa**.

Seminario di specializzazione

LA PACE FISCALE E LA ROTTAMAZIONE-TER

Scopri le sedi in programmazione >