

IMPOSTE INDIRETTE***I fabbricati rurali strumentali necessitano di terreni ed azienda***

di Fabio Garrini

In relazione ai **fabbricati rurali** a destinazione **strumentale** non è richiesta la verifica dei requisiti posti per i fabbricati rurali a destinazione abitativa: questa è la posizione espressa dall'Agenzia delle Entrate nella [risposta all'interpello n. 369 del 10 settembre 2019](#).

Va, comunque, notato che l'Agenzia delle entrate richiede che sia verificata, nella pratica, una **sufficiente dotazione di terreni connessi al fabbricato** e la presenza di una **azienda agricola**; dal tenore letterale parrebbe che l'azienda debba essere presente in capo al possessore del fabbricato asseritamente rurale.

In realtà tali requisiti possono essere verificati anche in capo **all'utilizzatore** del fabbricato.

Requisiti di ruralità

I requisiti per definire “**rurale**” un fabbricato (e beneficiare delle corrispondenti agevolazioni fiscali), sono contenuti nell'[articolo 9 D.L. 557/1993](#); mentre per i fabbricati rurali a **destinazione abitativa** nel **comma 3** vengono fissati **specifici** ed **articolati criteri** da rispettare (da valutare congiuntamente alle richieste dei successivi **commi 4, 5 e 6**). Diversamente, per i fabbricati **strumentali** (serre, depositi attrezzi, allevamenti, ecc.) il **comma 3-bis** individua la destinazione che il fabbricato deve avere, senza però fissare specifici requisiti.

Il **dubbio** che si è posto il contribuente istante è **se i requisiti previsti per i fabbricati abitativi debbano o meno essere verificati anche in relazione ai fabbricati strumentali**; in particolare, l'attenzione è stata posta sul possesso di una **superficie minima di terreno coltivato** pari a 10.000 metri quadrati.

L'Agenzia delle entrate crea una giusta linea di **demarcazione** tra la definizione di “**ruralità**” dei **fabbricati a destinazione abitativa** e quella di **fabbricati a “destinazione strumentale”**; infatti, a differenza di quanto previsto per gli immobili destinati ad abitazione, il comma 3-bis non prevede esplicitamente alcun requisito soggettivo e si limita a elencare, quale **requisito oggettivo**, le **destinazioni degli immobili** che possono essere **riconosciuti rurali**, dopo aver richiamato il concetto di **strumentalità** all'esercizio dell'attività agricola di cui all'[articolo 2135 cod. civ.](#)

L'Agenzia impone la necessità di verificare nella pratica **l'effettivo esercizio di una attività agricola**: affinché si possa riconoscere come **rurale** un **fabbricato strumentale** all'esercizio **dell'attività agricola**, è necessaria, in linea generale, la **presenza dei terreni**, altrimenti il

concetto stesso di strumentalità perderebbe di significato.

Tale verifica che deve essere condotta “sul campo” valutando l’impiego del fabbricato.

Afferma l’Agenzia delle entrate che *“in relazione agli immobili strumentali all’esercizio dell’attività agricola, si deve accertare che esista l’azienda agricola, ossia deve essere riscontrata la presenza di terreni e costruzioni che congiuntamente siano, di fatto, correlati alla produzione agricola”*.

Questo passaggio potrebbe portare ad un fraintendimento: letteralmente **sembrerebbe necessaria una stretta connessione tra fabbricato e terreni**, nonché la presenza di **un’azienda**. È necessaria la coincidenza tra **titolare** del diritto reale del fabbricato e quello dei terreni, nonché l’esercizio dell’attività agricola in capo al possessore?

In realtà così non è.

Il riscontro può essere ricercato nella **nota dell’Agenzia delle Entrate 15.01.2019**, nella quale **si ammette che il titolare di diritti reali sull’immobile sia diverso dal possessore dei terreni e dell’azienda**. Qualora alcuni dei requisiti siano riferiti a soggetti diversi (ad esempio, al conduttore dei terreni dell’azienda o dell’abitazione, se ceduti in affitto), rimane facoltà del titolare di diritti reali sull’immobile dichiarare, qualora a lui note e comunque sotto la propria responsabilità, le informazioni necessarie, oppure allegare all’istanza ulteriori autocertificazioni in tal senso, rese dai soggetti in capo ai quali detti requisiti sono richiesti.

Questo **in linea con il D.M. 26.07.2012**, contenente le regole per l’accatastamento dei fabbricati rurali.

In tale senso depone anche la **Corte di Cassazione** con la recente [sentenza 11974 del 7 maggio 2019](#): *“Questa Corte ha già avuto occasione di chiarire che in tema di classamento, il carattere rurale dei fabbricati diversi da quelli destinati ad abitazione (categoria D/10), non può essere negato ogniqualvolta essi siano strumentalmente destinati allo svolgimento di attività agricole contemplate dal D.P.R. n. 917 del 1986, art. 29 (ora 32) o anche di quelle aggiunte dal D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, art. 9, comma 3-bis, e ciò a prescindere dal fatto che non coincidano la titolarità del fabbricato e la titolarità dei terreni da cui provengono i prodotti”*.

In senso conforme si ricorda anche la più datata [sentenza della Corte di Cassazione n. 20953/2008](#) nella quale si afferma che la ruralità dei fabbricati strumentali all’attività agricola opera *“a prescindere dal fatto che titolarità del fabbricato e titolarità dei terreni da cui provengono i prodotti agricoli coincidano nello stesso soggetto”*.

Master di specializzazione

LABORATORIO PROFESSIONALE DI RIORGANIZZAZIONI E RISTRUTTURAZIONI SOCIETARIE

[Scopri le sedi in programmazione >](#)