

BILANCIO***Fabbricato rurale abitativo concesso in comodato***di **Luigi Scappini**

Seminario di specializzazione

Turismo rurale e altre attività connesse

Scopri di più

Con l'[articolo 9, D.L. 557/1993](#), il legislatore ha proceduto all'istituzione del **Catasto dei fabbricati** con la conseguenza che, per quanto riguarda i fabbricati c.d. **rurali**, siano essi **abitativi** o **strumentali**, è stato **implicitamente abrogato** quanto previsto dall'[articolo 39](#) (ora [42](#)), **Tuir** (in senso conforme la circolare n. 73/E/1994).

Ne deriva che, da un punto di vista fiscale, ai fini della corretta qualificazione di un **fabbricato nella sub-categoria di quelli rurali** è necessario verificare **il rispetto dei requisiti richiesti dai commi 3 e 3-bis, [articolo 9, D.L. 557/1993](#)**.

In particolare, l'[articolo 9, comma 3, D.L. 557/1993](#), individua i requisiti che un immobile deve avere per poter essere classificato quale **rurale abitativo**.

A dire il vero, **in origine, non** vi erano **distinzioni** tra **fabbricati abitativi e strumentali**, è solamente con il Regolamento approvato con D.P.R. 139/1998 che si è giunti a una **distinzione dei requisiti richiesti**.

Ai sensi del comma 3, **lettera e)**, **prerequisito** oggettivo è che l'immobile a uso abitativo, **non** abbia le caratteristiche delle unità immobiliari urbane di cui alle **categorie A/1 ed A/8**, o le caratteristiche di **lusso** di cui al **D.M. 2.8.1969**.

Per quanto riguarda i **requisiti soggettivi** richiesti, il fabbricato deve essere adibito ad **abitazione**, alternativamente:

- dal soggetto **titolare** del diritto di **proprietà** o di altro **diritto reale** sul **terreno** per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
- dall'**affittuario** del terreno stesso o dal soggetto che con **altro titolo idoneo** conduce il terreno a cui l'immobile è asservito; infatti, **in generale**, ai fini della ruralità è richiesto che il **fabbricato** risulti **asservito** a una **superficie** non inferiore a **10.000 mq**, censita al Catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Nel caso in cui sul terreno siano **praticate colture specializzate in serra** o la funghicoltura o altra coltura intensiva, o il

terreno sia ubicato in un Comune montano ai sensi [dell'articolo 1, comma 3, L. 97/1994](#), l'estensione del fondo è **ridotta a 3.000 mq**;

- dai **familiari conviventi** a carico dei soggetti di cui sopra risultanti dalle **certificazioni anagrafiche**;
- 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** di cui [all'articolo 2, D.Lgs. 99/2004](#), aventi la qualifica di lap.

La **lettera d)** richiede, inoltre, che il **volume** di **affari** derivante da attività agricole di colui che conduce il fondo deve essere **prevalente** (percentuale ridotta a ¼ nell'ipotesi di terreni ubicati in zone montane) **rispetto** al suo reddito **complessivo**, determinato **senza tener conto dei trattamenti pensionistici** corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

La norma, come visto, fa riferimento, tra gli altri, alle ipotesi di **concessione** del **terreno**, nonché del fabbricato asservito, in forza di un contratto di **affitto** o ad **altro titolo idoneo**, tra cui rientra a pieno titolo anche il **comodato**, forma spesso utilizzata in agricoltura.

L'allora Agenzia del territorio con la **circolare n. 7/T/2007** ha affermato che *“Per gli **affittuari**, il **possesso** dell'immobile va **documentato** mediante apposito **atto registrato** mentre per coloro che possiedono il fabbricato sulla base di un altro titolo idoneo, quale ad esempio il **comodato**, occorre verificare se sussistono le condizioni per un **eventuale esonero** dall'obbligo della **registrazione** del contratto.”*.

Per quanto riguarda il **comodato**, come noto, il dato civilistico non richiede obbligatoriamente la forma scritta, ragion per cui sarà possibile che lo stesso sia redatto **anche verbalmente**.

In tale circostanza, l'[articolo 3, comma 1, D.P.R. 131/1986](#), nell'individuare la tipologia di contratto verbale soggetto a obbligo di registrazione, **non richiama** il **comodato** e, in tal senso, si è espressa anche l'Agenzia delle entrate con la [risoluzione n. 14/E/2001](#), nonché con la successiva [risoluzione n. 71/E/2006](#).

Ne deriva che nell'ipotesi in cui il proprietario del fondo, nonché dell'immobile, intenda far valere la **natura rurale del fabbricato** dovrà procedere solo facoltativamente a **registrazione volontaria** del **comodato** a cui si applicherà, in ragione del combinato disposto dell'[articolo 8, D.P.R. 131/1986](#) e dell'[articolo 5, comma 4, Tariffa](#), parte I, allegata al medesimo Decreto, l'imposta fissa in misura pari a **200 euro**.

Si ricorda, inoltre, che, per effetto di quanto stabilito dall'[articolo 22, D.P.R. 131/1986](#), nel caso in cui in un atto sono enunciate **disposizioni contenute** in atti scritti o **contratti verbali non registrati** e posti in essere fra le **stesse parti** intervenute nell'atto che contiene la enunciazione, l'**imposta di registro** deve essere applicata anche alle **disposizioni enunciate**.