

Il fabbricato di lusso può essere un rurale strumentale

di Luigi Scappini

Master di specializzazione

Immobili e fisco: analisi e novità della riforma fiscale

Scopri di più

La **Corte di cassazione** è tornata recentemente ad occuparsi dei **requisiti** che devono possedere gli **immobili** per poter essere considerati fabbricati **rurali strumentali**. Al riguardo, si ricorda che, l'[articolo 9, D.L. 557/1993](#) (norma con la quale si è proceduto all'istituzione del Catasto dei fabbricati) **individua due** differenti **tipologie** di **immobili rurali**: quelli **abitativi** e quelli **strumentali**.

Ai fini della classificazione degli immobili tra gli abitativi rurali o quelli strumentali, i **requisiti** richiesti dalla norma sono **differenti** tra di loro.

Per quanto riguarda gli **immobili abitativi rurali** si deve avere riguardo a quanto previsto dall'[articolo 9, comma 3, D.L. 557/1993](#), che individua dei requisiti **soggettivi e oggettivi** che devono sussistere contemporaneamente.

Per quanto attiene i **requisiti soggettivi**, l'immobile, per poter essere considerato **rurale abitativo** deve, alternativamente, essere **utilizzato** quale **abitazione**:

1. dal soggetto **titolare** del diritto di **proprietà** o di altro **diritto reale** sul **terreno** per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
2. dall'**affittuario** del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
3. dai **familiari conviventi** a carico dei soggetti di cui sopra risultanti dalle certificazioni anagrafiche, ovvero da **coadiuvanti iscritti** come tali a fini previdenziali;
4. da soggetti **titolari** di **trattamenti pensionistici** corrisposti a **seguito** di attività svolta in **agricoltura**;
5. da uno dei **soci** o **amministratori** delle **società agricole** di cui all'[articolo 2, D.Lgs. 99/2004](#), aventi la **qualifica** di **lap**, come definito dall'[articolo 1, D.Lgs. 99/2004](#).

Nel caso del **titolare del diritto di proprietà**, dell'affittuario, nonché del socio o amministratore delle società agricole, è, inoltre, richiesta la qualifica di **imprenditore agricolo**, di cui all'[articolo 2135, cod. civ.](#), nonché la regolare **iscrizione** al **Registro Imprese**.

Il soggetto che conduce il fondo, inoltre, deve “**produrre**” un **volume di affari** derivante da attività agricole **superiore** alla **metà** del suo **reddito complessivo**. Ai fini della determinazione del rispetto della percentuale richiesta **non si tiene conto** dei **trattamenti pensionistici** corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Inoltre, nell'ipotesi di **terreni** censiti in un **Comune** considerato **montano**, ai sensi della L. 97/1994, la percentuale di volume di affari derivante da attività agricole viene **ridotta al 25% del reddito complessivo**. Nel caso di **soggetti** che, per effetto di quanto previsto dall'[articolo 34, comma 6, D.P.R. 633/1972](#), **non presentano** la **dichiarazione Iva**, il **volume di affari** si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero e individuato in **7.000 euro annui**. Da un punto di vista oggettivo, viene richiesto che l'**immobile** risulti **asservito** a un **terreno** che abbia una superficie non inferiore a **10.000 metri quadrati**, censito al Catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. La superficie minima viene ridotta a **3.000 metri quadrati** nel duplice caso in cui sullo stesso siano praticate **colture** specializzate in **serra** o la **funghicoltura** o altra **coltura intensiva**, o il terreno sia censito in un **Comune** considerato **montano** ai sensi dell'[articolo 1, comma 3, L. 97/1994](#).

Per effetto di quanto previsto dall'[articolo 9, comma 4, D.L. 557/1993](#), è **ammesso** che il fabbricato **non insista** obbligatoriamente sul **terreno** cui è asservito, **a condizione**, comunque, che entrambi risultino **ubicati** nello **stesso Comune** o in **Comuni confinanti**.

Per effetto di quanto statuito dalla **lettera e)**, del comma 3, dell'[articolo 9, D.L. 557/1993](#), non possono **mai** considerarsi quali immobili **rurali abitativi** i fabbricati a uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle **categorie A/1 ed A/8**, o le caratteristiche di **lusso** di cui al D.M. 2.8.1968.

A differenza di quanto previsto **per gli immobili abitativi** ove, come visto, il Legislatore individua dei requisiti stringenti, per quanto riguarda i **fabbricati rurali strumentali**, il successivo **comma 3-bis**, dell'[articolo 9, D.L. 557/1993](#), si limita ad affermare che sono tali **costruzioni** strumentali **necessarie** allo **svolgimento dell'attività agricola** di cui all'[articolo 2135, cod. civ.](#), proponendo un'elencazione che assume carattere esemplificativo e non esaustivo.

La Corte di cassazione, come anticipato, con l'**ordinanza n. 8975/2024**, torna sulle caratteristiche che devono avere i fabbricati per essere considerati rurali strumentali, ricordando che “*ai sensi dell'articolo 9, comma 3-bis, D.L. 557/1993, deve essere sempre riconosciuta natura rurale ai fini fiscali ai **fabbricati strumentali alle attività agricole**; inoltre, l'**esclusione** della ruralità prevista dall'articolo 9, comma 3, **lettera e)**, D.L. 557/1993, per i fabbricati aventi caratteristiche di lusso ai sensi del Decreto del Ministro per i lavori pubblici del 2 agosto 1968 opera **soltanto** per i **fabbricati aventi uso abitativo** (cfr. sentenza n. 9760/2003).”.*

In altri termini, ad esempio, un fabbricato che **possiede le caratteristiche per essere considerato di lusso**, nel momento in cui è **utilizzato per esercitarvi un'attività agrituristica o enoturistica**, essendo queste attività considerate quali connesse e quindi rientranti a pieno titolo tra quelle previste dall'[articolo 2135, cod. civ.](#), ben potrà essere **considerato quale fabbricato rurale strumentale**.

