



## BILANCIO

### **Ammessa la ruralità per il fabbricato di lusso**

di Luigi Scappini

Master di specializzazione

### **Azienda vitivinicola: gestione, controllo e fiscalità**

Scopri di più

La **Corte di cassazione** torna nuovamente ad interessarsi del concetto di **fabbricato rurale strumentale**, come definito dall'[articolo 9, comma 3-bis, D.L. 557/1993](#); norma che, di fatto, ha portato a una **revisione sostanziale del concetto di strumentalità** nel mondo rurale, originariamente contenuta nell'articolo 42, Tuir.

Infatti, se **in passato**, ai fini della **verifica** della strumentalità rurale dei fabbricati, era necessario avere **riguardo** a quanto previsto da un punto di vista fiscale dall'[articolo 32, Tuir](#), **adesso**, invece, si deve **verificare l'eventuale strumentalità in ragione del dato civilistico** e, nello specifico, di quanto previsto ai fini della qualifica di imprenditore agricolo, dall'[articolo 2135, cod. civ.](#).

Il **comma 3-bis** richiamato, come introdotto dall'[articolo 42-bis, D.L. 159/2007](#), convertito, con modificazioni, dalla L. 222/2007, stabilisce che *"Ai fini fiscali deve riconoscere carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile"* e, quindi, alternativamente, della **coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed eventuali attività connesse**.

A **titolo esemplificativo** e sicuramente non esaustivo, sempre il comma 3-bis, propone **un'elencazione di immobili strumentali**, consistenti in quelli destinati, tra gli altri, all'**agriturismo**, in conformità a quanto previsto dalla L. 96/2006 (la c.d. Legge quadro per gli agritismi).

L'**elencazione** fornita dalla norma deve essere letta quale **specificazione del requisito principale richiesto**, che resta la **strumentalità** necessaria della costruzione **rispetto allo svolgimento di un'attività agricola**, di cui all'[articolo 2135, cod. civ.](#)

Ed è proprio in riferimento a quest'utilizzo che la Corte di cassazione, con la recente **sentenza n. 22674 del 12.8.2024**, torna a occuparsi delle **caratteristiche che deve avere il fabbricato** per essere **considerato quale strumentale**.



La sentenza approda a una **corretta interpretazione** della norma che non prevede, a differenza di quanto stabilito dal precedente comma 3, dell'[articolo 9, D.L. 557/1993](#), per i fabbricati rurali abitativi, alcuna **limitazione da un punto di vista “qualitativo”**, limitandosi a richiederne un effettivo **utilizzo ai fini strumentali**.

Per quanto riguarda gli immobili **abitativi rurali**, al contrario, come anticipato, il **comma 3**, D.L. 557/1993, prevede **requisiti sia soggettivi sia oggettivi**.

Limitando l'analisi ai requisiti oggettivi richiesti, la lettera e) stabilisce che non possono **mai** considerarsi quali immobili **rurali abitativi** i fabbricati che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle **categorie A/1** (abitazioni di tipo signorile) e **A/8** (ville), o le caratteristiche di **lusso** di cui al D.M. 2.8.1968.

Tale **requisito**, tuttavia, è riferito **esclusivamente** in riferimento ai fabbricati **abitativi** e **non** anche a quelli **strumentali**; in tal senso, del resto, la **sentenza n. 22674/2024** in commento afferma che, in linea di principio, *“la rilevanza delle caratteristiche oggettive della ruralità è stata esclusa dalle Sezioni Unite ... anche alla luce dello ius superveniens, con particolare riguardo all'emanazione di due norme interpretative (entrambe con efficacia retroattiva), vale a dire: A) il comma 3-bis dell'art. 9 del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 ... B) il comma 1-bis dell'art. 23 del d.l. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14”*.

In ragione di ciò, è possibile affermare che *“Ai fini della classificazione catastale delle unità immobiliari, le costruzioni destinate alla ricezione ed all'ospitalità, nell'ambito dell'attività di agriturismo svolta da un'azienda agricola, rivestono il carattere di strumentalità all'attività agricola che giustifica il riconoscimento della ruralità, ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 novembre 1994, n. 133, senza che ad esse possa trovare applicazione l'esclusione di cui alla lett. e) dell'art. 9, comma 3, dello stesso decreto, operante per le sole costruzioni rurali destinate ad abitazione, anche con riguardo alla classificazione catastale nelle categorie A/1 e A/8, che, pertanto, non è ostativa al riconoscimento della ruralità in caso di destinazione ad attività di agriturismo.”*

La sentenza si inserisce in un **filone** ormai **consolidato** della giurisprudenza (vedasi **ordinanza n. 27198/2023**, **ordinanza n. 8975/2024** e **ordinanza n. 9760/2003**) con cui viene affermata 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 2.8.1968 per i **soli fabbricati aventi uso abitativo**, ragion per cui un fabbricato di lusso o una villa si possono considerare quali fabbricati rurali strumentali **tutte le volte in cui vengono utilizzati per esercitare un'attività connessa** quale può essere **quella agritouristica o enoturistica**.