

## ■ RICONOSCIMENTO DELLA RURALITÀ DEI FABBRICATI

Con la risoluzione n. 111/E del 22.5.2007 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito alcuni aspetti concernenti il riconoscimento, ai sensi della normativa vigente, della ruralità delle costruzioni, ai fini dell'applicazione del relativo regime fiscale.

In particolare l'Agenzia ha chiarito che non sussiste alcun obbligo in capo all'amministrazione finanziaria di rilasciare certificazioni che attestino la ruralità di un fabbricato. Sarà cura del soggetto che chiede l'accatastamento o la variazione di valutare la ricorrenza di tutte le condizioni previste dalla norma al fine di qualificare rurale il proprio fabbricato e, in caso positivo, applicare le norme che ne disciplinano il regime fiscale.

### **Ris. Agenzia Entrate 22 maggio 2007, n. 111/E**

Riconoscimento della ruralità delle costruzioni.

La Direzione in indirizzo ha posto un quesito concernente il trattamento delle richieste di certificazione - avanzate da alcuni contribuenti - per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati. La richiesta si ricollega alla istanza presentata dalla sig.ra ALFA, la quale ha chiesto all'Ufficio di ... la verifica straordinaria per la concessione della ruralità per alcune unità immobiliari.

Al riguardo si osserva quanto segue.

Il disposto dell'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557 convertito dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 impone, ai fini di realizzare l'inventario del patrimonio edilizio, l'iscrizione di tutti i fabbricati nell'archivio catastale.

Tuttavia tale iscrizione non comporta, *ipso facto*, la perdita dei requisiti di ruralità dei fabbricati, in quanto la medesima norma prevede, infatti, che il catasto in cui i fabbricati debbano essere iscritti - il catasto edilizio urbano - cambi nome, da catasto edilizio urbano a catasto fabbricati e che i fabbricati rurali iscritti in detto archivio mantengano la qualificazione di ruralità.

Con apposito regolamento emanato con D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139, sono stati definiti i nuovi criteri di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali. Sulla base di tali nuove disposizioni i fabbricati rurali vengono suddivisi in due categorie:

- a) fabbricati o porzioni di essi destinati ad edilizia abitativa;
- b) costruzioni strumentali all'attività agricola.

Con particolare riferimento alla prima categoria, il citato D.P.R. 139 del 1998 stabilisce che al fine di poter riconoscere come rurale un fabbricato è necessario che sussistano congiuntamente tutte le seguenti condizioni:

1) il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno agricolo o detenuto dall'affittuario o dal conduttore del terreno stesso, ovvero da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta autonomamente in agricoltura;

2) l'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione o per usi agricoli, dai soggetti di cui al punto precedente, sulla base di un titolo idoneo, od utilizzato da dipendenti di attività agricole a tempo indeterminato od assunti a tempo determinato per un periodo non inferiore a cento giornate, ovvero senza limiti di tempo in caso di attività di alpeggio in zone di montagna;

3) il terreno a cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 mq e deve essere censito al catasto terreni con attribuzione di specifico reddito agrario. La superficie da considerare a tale scopo è ridotta a mq 3.000 se il terreno è utilizzato per coltivazioni intensive o culture specializzate in serra o per la funghicoltura;

4) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto conduttore del fondo deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo. Da tale reddito devono essere esclusi i trattamenti pensionistici erogati a seguito di attività svolta in agricoltura. Nel caso di terreni montani detto limite è ridotto dalla metà ad un quarto. Per coloro che non presentano la dichiarazione I.V.A. il volume di affari deve essere assunto pari al limite massimo previsto per l'esonero dalla presentazione della dichiarazione

ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. n. 633 del 1972;

5) il fabbricato non deve essere, comunque, riconducibile alle categorie catastali A/1 od A/8, cioè non deve essere definito abitazione di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969.

Alla luce di questi elementi si ritiene che, considerata la spiccata autonomia tra la disciplina catastale e quella fiscale, il riconoscimento della ruralità di cui al citato articolo 2 del D.P.R. n. 139 del 1998 discende automaticamente dalla medesima norma al verificarsi di tutte le condizioni in essa individuate.

Si è del parere, pertanto, che non sia necessario ai fini del predetto riconoscimento uno specifico provvedimento certificatorio da parte dell'amministrazione finanziaria che attesti la ruralità del fabbricato; tale adempimento non è previsto infatti in alcuna disposizione di legge o di prassi amministrativa. Né sembra possa ravvisarsi un onere di certificazione nella circolare n. 96 del 9 aprile 1998 emanata dal Dipartimento del Territorio, laddove si afferma che: «la valutazione della sussistenza delle condizioni per il riconoscimento ai fini fiscali della ruralità delle costruzioni è compito precipuo degli uffici preposti all'accertamento delle imposte sugli immobili». Quanto affermato nella citata circolare attiene invero esclusivamente alle ordinarie prerogative esercitabili dall'Agenzia delle entrate in sede di eventuale controllo dei redditi imputabili ai predetti fabbricati.

In conclusione si ritiene che non sussista alcun obbligo in capo agli Uffici dell'Agenzia delle entrate di rilasciare certificazioni che attestino la ruralità di un fabbricato. Sarà cura del soggetto che chiede l'accatastamento o la variazione di accatastamento, valutare la ricorrenza di tutte le condizioni previste dalla norma al fine di qualificare rurale il proprio fabbricato e, in caso positivo, applicare le norme che ne disciplinano il regime fiscale.