

L'INFORMATORE AGRARIO

www.informatoreagrario.it



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.p.A. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

• APPROVATO IL DECRETO «MILLEPROROGHE»

Fabbricati rurali esclusi dall'Ici

Si è chiusa definitivamente e positivamente una questione che si trascinava da tempo e preoccupava fortemente gli agricoltori

di Daniele Hoffer

Con poche ma articolate righe, contenute in un emendamento all'articolo 23 del disegno di legge (poi sostituito da un maxi-emendamento) di conversione del decreto legge n. 207/2008, meglio conosciuto come decreto «milleproroghe», è stata finalmente e definitivamente posta la parola fine a una vicenda che andava avanti da anni: quella dell'esclusione dall'Ici dei fabbricati rurali.

La questione, che ha attirato l'attenzione di tutti gli organi di informazione, in particolare negli ultimi mesi, aveva portato a un acutizzarsi della tensione tra contribuenti e Comuni, aumentando notevolmente la preoccupazione degli operatori del settore. Il decreto, contenente la positiva soluzione della vicenda Ici per gli agricoltori, è stato ora definitivamente convertito in legge il 24 febbraio scorso. Ma vediamo nel dettaglio i motivi che avevano scatenato tanta preoccupazione e messo in agitazione le associazioni di categoria agricole.

I requisiti per la ruralità

Con l'articolo 9 del decreto legge n. 557/1993 erano stati indicati i requisiti affinché un fabbricato potesse essere qualificato come rurale. In particolare deve essere utilizzato come abitazione dal proprietario del terreno (o titolare di altro diritto reale sul fondo) per esigenze connesse all'attività agricola, dall'affittuario o da colui che con altro titolo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito, dai familiari conviventi che risultano a carico dei citati soggetti, dai coadiuvanti agricoli iscritti come tali all'Inps, dagli agricoltori pensionati, oppure da un socio o amministratore di società agricola

in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (iap).

A esclusione di pensionati, familiari conviventi e coadiuvanti, la ruralità dell'abitazione è riconosciuta solamente ai soggetti che rivestono la qualifica di imprenditore agricolo iscritti nel registro delle imprese (novità introdotta dal decreto legge n. 262 del 3-10-2006). Inoltre il fabbricato viene definito rurale anche quando viene utilizzato come abitazione da dipendenti dell'azienda agricola assunti a tempo indeterminato, oppure a tempo determinato per un numero di giornate annue superiore a 100, nonché dalle persone addette all'alpeggio in montagna.

Viene anche richiesto che il terreno a cui il fabbricato è asservito non abbia superficie inferiore a 10.000 m², limite ridotto a 3.000 m² nel caso di colture specializzate in serra, funghicoltura, o altra coltura intensiva, oppure quando il terreno è situato in zona considerata montana.

Il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, calcolato senza considerare eventuali pensioni percepite come agricoltore. Se il terreno è situato in comune montano è sufficiente che il volume d'affari risulti superiore a un quarto del reddito complessivo. L'abitazione non deve, infine, appartenere alle categorie catastali A/1 e A/8, o possedere le caratteristiche di lusso stabilite dal decreto ministeriale 2-8-1969.

Per quanto riguarda i fabbricati strumentali, il decreto prevedeva inizialmente la ruralità per quelli funzionali alle attività agricole di cui all'articolo 32 del Tuir; con le modifiche introdotte dal decreto legge n. 159/2007 si fa invece riferimento alle attività di cui all'articolo 2135 del Codice civile.

La modifica è stata notevole in quanto l'articolo 32 del Testo unico limitava la ruralità alle attività agricole fiscali rientranti nella tassazione catastale, lasciando scoperte diverse situazioni, quali ad esempio i fabbricati utilizzati per gli allevamenti eccedenti, mentre il Codice civile racchiude tutte le attività agricole senza i limiti posti dalla nor-

mativa fiscale. Inoltre la ruralità viene estesa anche ai fabbricati delle cooperative agricole e loro consorzi.

I fabbricati in possesso della ruralità erano da considerarsi esclusi dall'Ici, in quanto il reddito dominicale dei terreni si considerava comprensivo del valore degli immobili sovrastranti, come peraltro chiaramente specificato anche dalla circolare ministeriale 20-3-2000 n. 50. In virtù di questo, la rendita catastale attribuita al fabbricato, a seguito dell'eventuale accatastamento, assumeva rilevanza fiscale solamente quando venivano a mancare i requisiti per la ruralità; viceversa era solo indicativa delle potenzialità dell'immobile. In materia la posizione della giurisprudenza è però stata sempre varia.

Sentenze della Cassazione

A complicare notevolmente le cose, negli ultimi mesi sono però intervenute due autorevoli sentenze della Corte di cassazione: la n. 15321 del 15-5-2008 e la n. 23596

del 15-9-2008. Queste sentenze hanno negato l'esenzione fiscale ai fabbricati, pur se rurali, per due motivi che si possono sintetizzare nel fatto che, qualora sia stata attribuita una rendita all'immobile (a seguito dell'eventuale accatastamento), la stessa diviene elemento per applicare l'Ici,

e perché la normativa Ici non prevede specifiche esenzioni per i fabbricati rurali.

I Comuni, in forza di queste sentenze, e sollecitati dall'Anci con apposita circolare, hanno iniziato a emanare avvisi di accertamento, mentre gli operatori del settore ne evidenziavano la contestabilità, dovuta a diversi motivi, quali ad esempio la duplicazione d'imposta che si sarebbe venuta a creare, essendo già gravati i redditi catastali dei terreni (vedi anche *L'Informatore Agrario* n. 39/2008).

Nell'emendamento al decreto milleproroghe, per chiarire la questione in via definitiva, in pratica si dice ora che, ai fini dell'applicazione della normativa Ici (la quale prevede l'applicazione dell'imposta anche a tutti i fabbricati siti nel territorio dello Stato), non si considerano fabbricati gli immobili in possesso dei requisiti per la ruralità stabiliti dall'apposita normativa, anche se iscritti nel Catasto fabbricati (con attribuzione di rendita), o iscrivibili nello stesso. Ricordiamo che i fabbricati rurali devono essere tutti presenti nel Catasto terreni, mentre vanno inseriti nel Catasto fabbricati nel caso di ristrutturazione, trasferimento, oppure nuova costruzione. •

