



COMUNE di OULX

Provincia di Torino

Area Economico-finanziaria
Servizio Tributi

I fabbricati rurali

Come accatastare

Come dimostrare l'imposizione Ici

GUIDA PER IL CONTRIBUENTE

I fabbricati rurali non sono soggetti ad imposizione nella loro qualità di "fabbricato", in quanto il relativo reddito è ricompreso nel reddito dominicale del terreno cui sono asserviti.

Relativamente ai fabbricati ex rurali che non presentano più i requisiti di ruralità, l'art. 9, comma 9, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 febbraio 1994, n. 133, prevede l'esonero dell'I.C.I. per il solo anno d'imposta 1993.

Per effetto della disposizione contenuta nell'art. 6, comma 5, della Legge 448 del 1998, i comuni potrebbero applicare le agevolazioni contemplate dal citato art. 9, deliberando di rinunciare al recupero dell'ICI per gli anni dal 1994 al 2001 (come visto la norma originaria prevede infatti il mancato recupero soltanto per il 1993) per tali fabbricati, a condizione che i contribuenti provvedano entro il 31 dicembre 2001 (termine così prorogato dall'articolo 64, comma 4, della Legge 23 dicembre 2000, n. 388 "Legge finanziaria 2001) all'espletamento della procedura di variazione nell'iscrizione catastale dei fabbricati.

I proprietari dei fabbricati che hanno perduto le caratteristiche per essere considerati rurali devono infatti denunciarli al catasto dei fabbricati entro il 31 dicembre 2001.

I fabbricati rurali già realizzati ma non dichiarati al catasto terreni entro l'11 marzo 1998, data di entrata in vigore del Regolamento di cui al Decreto del Ministro delle finanze n. 28 del 2 gennaio 1998 "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati...", devono essere ora dichiarati al catasto dei fabbricati con le modalità previste per i fabbricati urbani, anche nel caso in cui presentano i requisiti per il riconoscimento della ruralità. Il termine per l'adempimento, fissato dall'art. 64, comma 5, della Legge Finanziaria 2001, è fissato al 1° luglio 2001.

Invece per i fabbricati rurali che sono stati denunciati al catasto terreni entro la predetta data provvede direttamente l'amministrazione al loro inserimento nel catasto dei fabbricati sulla base delle informazioni risultanti al catasto terreni. In occasione di eventuali, successivi trasferimenti di diritti, mutamenti nello stato dei beni ovvero perdita dei requisiti di ruralità, i possessori saranno però tenuti ad aggiornare le operazioni di classamento.

Per tutti i fabbricati rurali denunciati in catasto successivamente al 11 marzo 1998 l'amministrazione provvede inoltre ad attribuire la rendita catastale secondo i nuovi criteri di classamento. L'attribuzione della rendita non produce peraltro effetti automatici sull'imposizione fiscale. Infatti i fabbricati aventi i requisiti di ruralità, anche se inseriti nel catasto dei fabbricati, continuano a rimanere soggetti alle sole imposte connesse all'esercizio dell'attività agricola.

In sintesi:

	anno d'imposta 1993	anni d'imposta 1994 e successivi
Fabbricati rurali	Esenti	Esenti
Fabbricati già rurali che non presentano più i requisiti di ruralità e per i quali i contribuenti avranno rispettato gli adempimenti richiesti, entro il 31 dicembre 2001.	Il pagamento dell'imposta è escluso direttamente dall'art. 9, comma 9, del dl 557/93 convertito, con modificazioni, dalla legge 133/1994	Il pagamento dell'imposta è escluso solo se viene emanata dal comune un'apposita disposizione avente carattere regolamentare

I requisiti per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati

I requisiti per il riconoscimento dei quesiti di ruralità sono elencati nell'art. 9, commi 3 e segg, del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e modificato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139.

La lettura coordinata delle norme sopracitate, che non appare a prima vista agevole, può trarre giovamento dalla lettura della presente tabella:

Legge 26 febbraio 1994, n. 133 (conversione in legge del D.L. 557/93)	D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139
Art. 9, comma 3 - sostituito dal DPR 139/1998	Art. 2 - nuova stesura dell'art. 9, comma 3
	Art. 2 - introduzione dell'art. 9, comma 3-bis
Art, 9, comma 4	inalterato
Art, 9, comma 5	inalterato
Art, 9, comma 6	inalterato
Art, 9, comma 7	inalterato
Art, 9, comma 8	inalterato
Art, 9, comma 9	inalterato

Fabbricati destinati ad edilizia abitativa:

In particolare l'art. 2 del citato D.P.R. 139/1998, che sostituisce integralmente il precedente comma 3 del D.L. 557/93, stabilisce quanto segue:

Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

a. **POSSESSO**

Il fabbricato deve essere posseduto:

- dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno;
- ovvero dall'affittuario del terreno stesso;
- dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito;
- dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche;
- da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolte in agricoltura;
- da coadiutori iscritti come tali a fini previdenziali.

b. **UTILIZZO**

L'immobile deve essere utilizzato quale abitazione:

- dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo;
- ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento;

- ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna.

c. *SUPERFICIE*

Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie:

- non inferiore a diecimila metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;
- qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati.

d. *VOLUME DI AFFARI*

Il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare:

- superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97/1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente;
- il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n.633.

e. *INCOMPATIBILITA'*

Non possono comunque essere riconosciuti come rurali:

- i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8;
- ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella G.U. n. 218 del 27 agosto 1969.

Fabbricati rurali in generale

Il comma 3-bis (aggiunto dal citato D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139) stabilisce che ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'art.29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

Deve, altresì, riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate:

- alla protezione delle piante,
- alla conservazione dei prodotti agricoli,
- alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione,
- ai fabbricati destinati all'agriturismo.

Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3 (*tutti quelli appena evidenziati, ndr*), si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito,

purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti (comma 4 dell'originaria disposizione costituita dal DL 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133).

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.

Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente.

Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che ai requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati (comma 5).

Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, purché risultino soddisfatte le condizioni previste in precedenza alle lettere a)POSSESSO, c)SUPERFICIE, d)VOLUME DI AFFARI ed e)INCOMPATIBILITA'. Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas (comma 6).

I contratti di cui alla lettera b)UTILIZZO, già in atto alla data di entrata in vigore del presente decreto, sono registrati entro il 30 aprile 1994. Tale registrazione è esente dall'imposta di registro (comma 7).

Per le variazioni nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali, che non presentano più i requisiti di ruralità di cui ai commi 3, 4, 5 e 6, non si fa luogo al recupero di eventuali tributi attinenti al reddito da esso prodotto per i periodi di imposta anteriori al 1 gennaio 1994 per l'ICI, purché detti immobili siano stati oggetto, ricorrendone i presupposti, di istanza di sanatoria edilizia, quali fabbricati rurali, ai sensi e nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47, e vengano dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 2000 (termine così prorogato dall'articolo 7, comma 5, della Legge 23 dicembre 1999, n. 488 "Legge finanziaria 2000) (comma 9).

A questo fine va ricordato che per espressa previsione normativa (art. 1, commi 4 e 5, del DPR n. 139/1998), le costruzioni rurali costituenti unità immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite autonomamente mediante l'attribuzione di classamento. Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate all'attività agrituristica, vengono censite nella categoria speciale "D/10 – fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologia siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.

Annotazioni conclusive

Può essere utile richiamare l'attenzione sul fatto che la normativa non fa alcun riferimento alla figura del "coltivatore diretto"; per la classificazione dei fabbricati rurali non occorre quindi che il soggetto sia un coltivatore diretto (ciò occorre per la finzione giuridica delle aree fabbricabili coltivate e per le esenzioni relative alla conduzione diretta).

Può anzi verificarsi abbastanza di frequente che proprio il coltivatore diretto non abbia diritto al riconoscimento e alla conseguente agevolazione per i fabbricati destinati ad usi abitativi, non disponendo di partita IVA (rapporto tra volume d'affari ai fini IVA e reddito del soggetto).

Allo stesso modo non assume nessuna rilevanza ai fini del riconoscimento della ruralità il fatto che il fabbricato sia censito come "rurale" nel catasto terreni o fabbricati. Infatti la ruralità, per i fabbricati ad uso abitativo come per quelli strumentali, è definita dalle caratteristiche dovute alle destinazioni d'uso, che possono essere mutevoli nel tempo, e non può di certo essere legata alle classificazioni catastali.

La classificazione catastale **è un dato di fatto da verificare ogni anno** con riferimento alle destinazioni d'uso e alle condizioni di utilizzo; soprattutto per quanto riguarda le abitazioni le condizioni richieste possono esistere in maniera variabile nel corso del tempo; quindi la classificazione catastale, dato tra i più tetragoni dell'intero sistema I.C.I., non può assumere alcuna rilevanza.

Fonti:

D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, in legge 26 febbraio 1994, n. 133;

Decreto Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28;

D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139;

Circolare Ministero delle finanze n. 96/T del 9 aprile 1998;

Risoluzione Ministero delle finanze n. 87/T del 31 maggio 1999;

Circolare Ministero delle Finanze n. 18/T del 9 febbraio 2000;

Appendice normativa

Articolo 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, comma 6

Comma 6 - I produttori agricoli che nell'anno solare precedente hanno realizzato un volume d'affari non superiore a cinque milioni di lire, costituito per almeno due terzi da cessione di prodotti di cui al comma 1 (NDR: attività agricole), sono esonerati dal versamento dell'imposta e da tutti gli obblighi documentali e contabili, compresa la dichiarazione annuale ...omissis... Per i produttori agricoli che esercitano la loro attività esclusivamente nei comuni montani con meno di mille abitanti e nelle zone con meno di cinquecento abitanti ricomprese negli altri comuni montani individuati dalle rispettive regioni come previsto dall'articolo 16 della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il limite di esonero stabilito nel periodo precedente è elevato a quindici milioni di lire. ...omissis ...

Art. 29 TUIR - Reddito agrario

1. Il reddito agrario è costituito dalla parte di reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale d'esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti delle potenzialità del terreno, nell'esercizio di attività agricole su di esso.

2. Sono considerate attività agricole: a) le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura; b) l'allevamento degli animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione insiste; c) le attività dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, ancorché non svolte sul terreno, che rientrino nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che abbiano per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà dal terreno e dagli animali allevati su di esso.

3. Con decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dell'agricoltura e delle foreste, è stabilito per ciascuna specie animale il numero dei capi che rientra nei limiti di cui alla lettera b) del comma 2, tenuto conto della potenzialità produttiva dei terreni e delle unità foraggere occorrenti a seconda della specie allevata.

4. Non si considerano produttivi di reddito agrario i terreni indicati nel comma 2 dell'art. 24 (i terreni che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani, quelli dati in affitto per usi non agricoli, nonché quelli produttivi di reddito di impresa).