

COMUNE DI CAMPONOGARA (VE)

UFFICIO TRIBUTI INFORMA

FABBRICATI RURALI

I **fabbricati rurali** sono:

- le costruzioni destinate ad abitazione dell'imprenditore agricolo.
- le costruzioni utilizzate in modo strumentale all'esercizio della attività di coltivazione di terreni agricoli

Questi fabbricati sono sempre stati censiti al catasto terreni e godono di un regime fiscale agevolato perché il loro reddito e' sempre ricompreso in quello del terreno di cui sono al servizio. Anche ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali da applicare in caso di vendita il valore dei fabbricati rurali si intende compreso nel reddito dominicale dei terreni al cui servizio essi si trovano, come ha precisato lo stesso Ministero delle Finanze (circolare n° 50/E del 21 marzo 2000).

La qualifica di fabbricato rurale richiede la presenza di una serie di requisiti:

- **oggettivi**
- **soggettivi**

Questi requisiti sono, elencati dall'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, come modificato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139.

E' opportuno precisare che quando si parla di questo tipo di fabbricati bisogna distinguere tra fabbricati rurali ad uso abitativo e fabbricati rurali strumentali.

REQUISITI PER IL RICONOSCIMENTO DELLA RURALITA' DEGLI IMMOBILI AD USO ABITATIVO (Art. 9, comma 3):

a) 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) L'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti sopra indicati 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 lavorate superiore a 100, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento, ovvero dalle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;

c) Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Se sul terreno sono praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva ovvero il comune è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;

d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla meta' 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 del 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 d'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 decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;

e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed 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 Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

REQUISITI PER IL RICONOSCIMENTO DELLA RURALITA' DEGLI IMMOBILI STRUMENTALI (Art. 9, comma 3-bis):

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole (art. 29 del T.U.I.R.). 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, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

MANCATO ACCATAMENTO

La mancata iscrizione al catasto fabbricati comporta l'applicazione dell'ammenda di cui all'art. 31 del r.d.l. 13 aprile 1939 n. 652 e successive modifiche ed integrazioni, fra cui l'articolo 52 comma 3 della l. 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche (non abrogato dal d.p.r. 6 giugno 2001 n. 380), richiamato dall'art. 9 comma 8 della citata l. 26 febbraio 1994 n. 133, dell'ammontare di 129,00 euro (ai sensi dell'articolo 51 comma 3 del d.lgs. n. 213/1998).

Rimangono inoltre applicabili le eventuali sanzioni conseguenti al mancato inserimento dei fabbricati nella dichiarazione dei redditi e al mancato pagamento dell'Ici in relazione ai periodi d'imposta nei quali i fabbricati non potevano più considerarsi rurali oltre il recupero delle imposte non versate.

CONCLUSIONI

In mancanza di questi requisiti di ruralità oggettivi o soggettivi, i fabbricati ex rurali devono essere iscritti al catasto fabbricati. Questa eventualità era già prevista dall'articolo dall'art. 1, comma 5, del d.l. 27 aprile 1990, n. 90, convertito con modifiche dalla legge 26 giugno 1990, n. 165, relativamente ai soli fabbricati di abitazione. L'art. 9 comma 8 del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, ha esteso l'obbligo anche ai fabbricati non abitativi. Il termine per l'accatastamento, inizialmente fissato al 31 dicembre 1993, è stato ripetutamente prorogato fino al **31 dicembre 2001**, quando è definitivamente scaduto. Attualmente, quindi, i fabbricati ex rurali che hanno perso i requisiti di ruralità ma non sono ancora stati iscritti nel catasto fabbricati si trovano in una situazione **di irregolarità fiscale**.

Pertanto è necessario che ogni contribuente verifichi la sussistenza o meno dei requisiti sopradescritti al fine di evitare spiacevoli recuperi d'imposta gravati da sanzioni ed interessi maturati.