



# **L'accatastamento dei fabbricati rurali**

## ***I requisiti di ruralità***

***Sondrio, 5 luglio 2017***

**Ing. Gianluca Salamone**



# ACCERTAMENTO DEI REQUISITI DI RURALITÀ

Indice degli  
argomenti trattati

## - Inquadramento normativo:

- cenni sulle disposizioni relative alla ruralità dei fabbricati antecedenti al processo di riforma
- le disposizioni di legge e di prassi attualmente in vigore

## - Criteri per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati:

- fabbricati a destinazione abitativa;
- fabbricati a destinazione non abitativa, strumentali all'esercizio dell'attività agricola;
- fabbricati strumentali alla produzione e cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, nonché di carburanti e di prodotti chimici derivanti prevalentemente da prodotti del fondo



## ACCERTAMENTO DEI REQUISITI DI RURALITÀ

Indice degli  
argomenti trattati

- Termini temporali per gli adempimenti di legge
- Aspetti sanzionatori



## Inquadramento normativo

### Prima della riforma

La disciplina originaria in tema di ruralità escludeva, in modo esplicito, l'obbligo di dichiarazione dei fabbricati rurali al catasto edilizio urbano.

Il regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652\*, che ha istituito il nuovo catasto edilizio urbano, all'art. 6 prevedeva che «*Non sono soggetti a dichiarazione:*

- a) *i fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni;*
- b) *...»*

\*convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249



## Inquadramento normativo

### Prima della riforma

I fabbricati rurali erano censiti solo al catasto terreni, senza attribuzione di rendita propria.

La loro incidenza, in termini fiscali, era ricompresa nel “*reddito dominicale*” delle particelle di terreno appartenenti all’azienda agraria, considerata come un unico organismo produttivo costituito da terreni e fabbricati.

Gli ex Uffici tecnici erariali erano chiamati solo ad accertare il carattere rurale dei fabbricati, disponendone l’iscrizione al catasto edilizio urbano in caso di mancanza dei requisiti previsti dalla normativa allora vigente.



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### Il censimento dei fabbricati rurali

- decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139 (che richiama le disposizioni di cui al decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28)
- decreto legge 13 maggio 2011, n. 70\*  
(art. 7, commi *2-bis*, *2-ter* e *2-quater*, successivamente abrogati)
- decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201\*\*  
(art. 13, commi 14 e seguenti )

\* convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106

\*\* convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### Il censimento dei fabbricati rurali

decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139

*"Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali ..."*

- stabilisce la dichiarazione al catasto edilizio urbano delle nuove costruzioni e delle variazioni di costruzioni preesistenti, riconosciute rurali, nonché di quelle già censite al catasto dei terreni che hanno perso i requisiti di ruralità.

In sostanza, si uniformano le modalità di dichiarazione delle costruzioni rurali a quelle già previste per gli immobili urbani dal regolamento di formazione del catasto edilizio urbano (approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142)

- introduce la categoria catastale D/10.



*"Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono censite nella categoria speciale «D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole», nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite."*



### Il censimento dei fabbricati rurali

#### decreto legge 13 maggio 2011, n. 70

- stabiliva nuove disposizioni in tema di classamento dei fabbricati rurali.

*“Ai fini del riconoscimento della ruralità ... i soggetti interessati possono presentare all'Agenzia del territorio una domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione all'immobile della **categoria A/6** per gli immobili rurali ad uso abitativo o della **categoria D/10** per gli immobili rurali ad uso strumentale...”* (art.7, comma 2-bis)



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### Il censimento dei fabbricati rurali

#### decreto legge 13 maggio 2011, n. 70

La norma recepiva, sostanzialmente, il consolidato orientamento della Corte di Cassazione, secondo cui i benefici fiscali connessi alla ruralità degli immobili erano subordinati all'attribuzione delle categorie catastali **A/6** e **D/10** ai fabbricati, rispettivamente, ad uso abitativo e strumentali all'attività agricola.



## Il censimento dei fabbricati rurali

decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201  
(art. 13, comma 14-bis)

le domande di variazione nelle categorie catastali A/6 e D/10, già presentate ai sensi dell'abrogato art. 7, comma 2-*bis*, del DL n. 70 del 2011, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando, in ogni caso, il classamento originario del bene.



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### Il censimento dei fabbricati rurali

#### decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

La data di scadenza di presentazione delle domande, inizialmente fissata al 28 dicembre 2011, è stata più volte prorogata da disposizioni di legge successive.

In ultimo, è stata prorogata al 30 settembre 2012.



### Il censimento dei fabbricati rurali

decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201  
(art. 13, comma 14-ter )

*"I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro **il 30 novembre 2012**, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701".*

Per i Comuni colpiti dal **sisma del 2012**, tale termine è stato prorogato al **31 maggio 2013**



*A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:*

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m<sup>2</sup>;*
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;*
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;*
- d) manufatti isolati privi di copertura;*
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>;*
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.*



## Il censimento dei fabbricati rurali

### DL n. 201 del 2011

#### In sostanza:

- ✓ Ai fini della ruralità non è necessaria l'attribuzione delle categorie A/6 e D/10 per gli immobili, rispettivamente, abitativi e strumentali, come previsto dalla disciplina precedente.
- ✓ Tutti i fabbricati rurali sono censiti al catasto edilizio urbano.



### Il censimento dei fabbricati rurali

In applicazione dell'art. 13, commi 14 e seguenti, del DL n. 201 del 2011, sono stati emanati:

- **il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26 luglio 2012**
- **la circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2 del 7 agosto 2012**

(sostituisce la precedente circolare n. 6 del 22 settembre 2011, emanata in applicazione dell'art. 7, commi *2-bis*, *2-ter* e *2-quater*, del DL n. 70 del 2011, poi abrogati)

che stabiliscono le modalità e le istruzioni operative per il censimento in catasto dei fabbricati rurali.



## Il censimento dei fabbricati rurali

DM 26 luglio 2012

### art.1, comma 1

*“Ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione”.*



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### Il censimento dei fabbricati rurali

DM 26 luglio 2012

### art. 1, comma 2

*“Ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali....., diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione”.*



## Il censimento dei fabbricati rurali

DM 26 luglio 2012

### art.2, comma 6

*“Per le unità immobiliari, che, acquisendo o perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di un nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione ... con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994. Negli altri casi, ai soli fini della iscrizione o cancellazione di ogni annotazione riferita alla ruralità degli immobili, il soggetto obbligato presenta apposita richiesta al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, entro il termine di 30 giorni da quello in cui l'unità immobiliare ha acquisito o perso i previsti requisiti.”*



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### Il censimento dei fabbricati rurali

DM 26 luglio 2012

### art.7, comma 2

*“ ... La presentazione delle domande e l'inserimento negli atti catastali dell'annotazione producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità, ... , a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda.”*



### Il censimento dei fabbricati rurali

#### I contenuti principali del DM 26 luglio 2012:

- ✓ la categoria catastale è attribuita secondo le regole ordinarie, indipendentemente dalla ruralità dell'immobile;
- ✓ della sussistenza del requisito di ruralità in capo alle unità censibili in una delle categorie ordinarie, è fatta menzione negli atti del catasto, apponendo una specifica annotazione;
- ✓ la presentazione del Docfa è necessaria solo in presenza di variazione di classamento e/o rendita. Altrimenti, è sufficiente la presentazione di una richiesta di iscrizione o cancellazione dell'annotazione di ruralità;
- ✓ in caso di accoglimento della domanda già presentata entro il termine del 30 settembre 2012, il requisito di ruralità è riconosciuto anche per i 5 anni antecedenti a quello di presentazione della domanda.



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### Il censimento dei fabbricati rurali

Ai fini del riconoscimento del requisito di ruralità, i soggetti interessati hanno presentato e presentano i seguenti documenti:

- ✓ **domande di ruralità**
- ✓ **richieste di ruralità**
- ✓ **dichiarazioni con procedura Docfa**



### Il censimento dei fabbricati rurali

#### Le domande di ruralità

- ✓ Sono state presentate ai sensi dell'art. 13, comma 14-*bis*, del DL n. 201 del 2011 e sono corredate delle specifiche autocertificazioni conformi ai modelli B (abitazioni) e C (strumentali non abitativi) allegati al DM 26 luglio 2012.
- ✓ Il termine per la loro presentazione è scaduto il 30 settembre 2012.
- ✓ In relazione alle domande accolte, è stata apposta, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare interessata, l'annotazione: "*Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n . . . . . del . . . . .*"
- ✓ Il requisito di ruralità è riconosciuto anche per i 5 anni antecedenti a quello di presentazione della domanda.



### Il censimento dei fabbricati rurali

#### Le richieste di ruralità

- ✓ Sono presentate ai sensi dell'art. 2, comma 6, del DM 26 luglio 2012 (modello allegato alla Circolare n. 2/2012) e sono corredate delle specifiche autocertificazioni conformi ai modelli B e C allegati al medesimo decreto.
- ✓ Si possono inoltrare ai soli fini della iscrizione o cancellazione dell'annotazione di ruralità, entro 30 giorni dall'acquisizione o dalla perdita dei requisiti, e quindi non sono ammissibili in relazione agli immobili che necessitano di variazione di classamento e/o rendita.
- ✓ In relazione alle richieste di iscrizione accolte, è apposta, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare interessata, l'annotazione: *"Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art.2, comma 6, DM 26/07/2012, con richiesta prot. n .... del ...."*
- ✓ Non è prevista l'autocertificazione della sussistenza della ruralità per i cinque anni antecedenti quello di presentazione della richiesta.



## Il censimento dei fabbricati rurali

### Le dichiarazioni con procedura Docfa

- ✓ Sono presentate in tutti gli altri casi e sono sempre corredate delle specifiche autocertificazioni conformi ai modelli B e C allegati al DM 26 luglio 2012.
- ✓ In relazione alle dichiarazioni accolte, è apposta, in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare interessata, l'annotazione: "*richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)*".
- ✓ Sono presentate anche in relazione alle unità immobiliari già censite in una categoria dei gruppi speciali e particolari che acquisiscono il requisito di ruralità (da accatastare in categoria D/10 o in una delle categorie ordinarie, con apposizione dell'annotazione di ruralità).



### Il censimento dei fabbricati rurali

#### Gli immobili rurali censiti in categoria D/10

#### Osservazioni

Gli immobili rurali censiti in categoria D/10 non sono caratterizzati da alcuna annotazione di ruralità, in quanto tale categoria implica, di per sé, il carattere rurale.

L'eventuale successiva perdita dei requisiti di ruralità comporta l'obbligo di dichiarazione di variazione al competente Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia e la conseguente attribuzione della più appropriata categoria catastale, diversa dalla D/10.



I requisiti di ruralità

**art. 9 del DL n. 557 del 1993**

Abitazioni



Commi 3, *3-ter*, 4, 5, 6

Fabbricati  
strumentali



Commi *3-bis*, *3-ter*

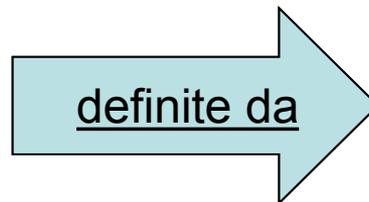


I requisiti di ruralità

**I fabbricati strumentali**

(Art. 9, comma 3-bis, del DL n. 557 del 1993)

Sono i fabbricati  
strumentali  
all'esercizio delle  
attività agricole



**Art. 2135** del  
codice civile



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### I requisiti di ruralità

### Le attività agricole

(art. 2135 c.c., comma 1)

- Coltivazione del fondo
- Selvicoltura
- Allevamento di animali
- Attività connesse



## Art. 2135 c.c. – comma 2

*«Per **coltivazione** del fondo, per **selvicoltura** e per **allevamento di animali** si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.»*



## Art. 2135 c.c. – comma 3 (attività connesse)

*Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge .*



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### I requisiti di ruralità

Art. 1, comma 423, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e s.m.i.)

Sono assimilate alle attività connesse:

la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo.



(art. 1, comma 423, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 e s.m.i.)

*«... la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo effettuate dagli imprenditori agricoli, costituiscono attività connesse ai sensi dell'articolo 2135, terzo comma, del codice civile.»*



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

### I requisiti di ruralità - art. 9 del DL n. 557 del 1993

Abitazioni



**Requisiti soggettivi:** riguardano il soggetto che utilizza l'abitazione e/o conduce i terreni (ad esempio, il possesso della qualifica di imprenditore agricolo).



**Requisiti oggettivi:** riguardano elementi relativi all'azienda agricola e all'abitazione (ad esempio, l'estensione minima dei terreni dell'azienda).

Fabbricati  
strumentali



**Requisiti oggettivi:** riguardano elementi relativi all'azienda agricola e al fabbricato (ad esempio, la destinazione specifica del fabbricato).



I requisiti di ruralità - art. 9 del DL n. 557 del 1993

## Abitazioni – I requisiti soggettivi

- ✓ Comma 3, lettera a): gli utilizzatori dell'abitazione
- ✓ Comma 3, lettera a-bis): il possesso della qualifica di imprenditore agricolo e l'iscrizione nel registro delle imprese
- ✓ Comma 3, lettera d): il volume d'affari derivante dall'esercizio dell'attività agricola



I requisiti di ruralità - art. 9 del DL n. 557 del 1993

## Abitazioni – I requisiti oggettivi

- ✓ **Comma 3, lettera c)**: l'estensione minima dei terreni dell'azienda
- ✓ **Comma 3, lettera e)**: le abitazioni che non possono essere riconosciute rurali
- ✓ **Comma 4**: l'ubicazione dell'abitazione e dei terreni
- ✓ **Comma 5**: presenza di più abitazioni
- ✓ **Comma 6**: le abitazioni non utilizzate



## Inquadramento normativo: le principali disposizioni vigenti

I requisiti di ruralità - art. 9 del DL n. 557 del 1993

### Fabbricati strumentali – I requisiti oggettivi

- ✓ Comma 3-bis: la destinazione specifica dei fabbricati

Inoltre, il comma 3-*bis* richiama l'art. 2135 del codice civile, nel quale al comma 3, in relazione alle attività connesse, è previsto il requisito della prevalenza



***L'utilizzazione dell'abitazione***  
***(art. 9, comma 3, lettera a), del DL n. 557 del 1993)***

*"a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:*

- 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;*
- 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;*
- 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;*
- 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;*
- 5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale"*



***L'utilizzazione dell'abitazione***  
***(art. 9, comma 3, lettera a), del DL n. 557 del 1993)***

*Il concetto di utilizzazione*

L'art. 42-*bis* del DL n. 159 del 2007 ha sostituito il concetto di “*possesso*” con quello di “*utilizzazione*”.

Tale modifica deve essere intesa nel senso che l'abitazione può essere utilizzata anche in maniera non continuativa e non è necessario che l'utilizzatore vi abbia stabilito la residenza o vi dimori abitualmente.



***L'utilizzazione dell'abitazione***  
***(art. 9, comma 3, lettera a), del DL n. 557 del 1993)***

*La titolarità sui terreni*

I soggetti di cui ai numeri 1 e 2 della norma devono essere titolari di diritto reale o conduttori solo con riferimento ai terreni dell'azienda agricola, e non anche all'abitazione.

Se l'utilizzatore dell'abitazione è socio o amministratore di società agricola (n. 5 della norma) la titolarità sui terreni, o la conduzione di essi sulla base di titolo idoneo, deve sussistere in capo alla medesima società oppure ai soci. Il socio o l'amministratore che utilizza l'abitazione deve avere la qualifica di imprenditore agricolo professionale.



***L'utilizzazione dell'abitazione***  
***(art. 9, comma 3, lettera a), del DL n. 557 del 1993)***

***Il titolo comprovante l'utilizzo dell'abitazione***

L'abitazione deve essere utilizzata sulla base di qualunque titolo idoneo (ad esempio, quello comprovante il possesso, l'affitto, il diritto di abitazione, di uso, ecc.), debitamente registrato.

La registrazione deve essere richiesta anche per i contratti verbali non soggetti a tale formalità, poiché le disposizioni ivi contenute sono enunciate nella dichiarazione di sussistenza del requisito di ruralità (art. 22 del D.P.R. n. 131/1986 e risoluzione n. 14/E del 14 maggio 2001 dell'Agenzia delle Entrate).



***L'utilizzazione dell'abitazione***  
***(art. 9, comma 3, lettera a), del DL n. 557 del 1993)***

*I pensionati*

Se l'abitazione è utilizzata da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura, il pensionato può anche non coincidere con il conduttore del fondo.

Quindi, l'abitazione utilizzata dal pensionato che ha ceduto in affitto i terreni a un soggetto terzo privo della qualifica di imprenditore agricolo, può essere riconosciuta rurale (se, ovviamente, sono verificati gli altri requisiti richiesti).

Anche l'abitazione ceduta in affitto al pensionato dal conduttore del fondo, anche se quest'ultimo è privo della qualifica di imprenditore agricolo, può essere riconosciuta rurale.



***La qualifica di imprenditore agricolo e l'iscrizione nel registro delle imprese***

***(art. 9, comma 3, lettera a-bis), del DL n. 557 del 1993)***

*" a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580"*



## ***La qualifica di imprenditore agricolo e l'iscrizione nel registro delle imprese***

***(art. 9, comma 3, lettera a-bis), del DL n. 557 del 1993)***

- ✓ I soggetti indicati ai numeri 1 e 2 (titolari di diritti reali o affittuari dei terreni), utilizzatori dell'abitazione, devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della L. 29 dicembre 1993, n. 580
- ✓ il requisito è richiesto, in capo ai medesimi soggetti, anche in relazione ad abitazioni utilizzate da familiari conviventi, risultanti dalle certificazioni anagrafiche, o dai coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali (fattispecie di cui al numero 3 del comma 3, lettera a)



## ***La qualifica di imprenditore agricolo e l'iscrizione nel registro delle imprese***

***(art. 9, comma 3, lettera a-bis), del DL n. 557 del 1993)***

- ✓ se l'abitazione è utilizzata da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'art. 2 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n. 99, oltre all'iscrizione nel registro delle imprese, i medesimi soci o amministratori devono rivestire la qualifica di *imprenditore agricolo professionale*
- ✓ il registro delle imprese è pubblico ed è conservato presso le Camere di Commercio



***La verifica della superficie del terreno cui il fabbricato è asservito***

***(art. 9, comma 3, lettera c), del DL n. 557 del 1993)***

*"c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 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'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati"*



***La verifica della superficie del terreno cui il fabbricato è asservito***

***(art. 9, comma 3, lettera c), del DL n. 557 del 1993)***

Il requisito è soddisfatto quando sono verificate le seguenti circostanze:

- a) *estensione dei terreni*: i terreni dell'azienda devono avere superficie non inferiore a 10.000 m<sup>2</sup> (ovvero a 3.000 m<sup>2</sup> nei casi particolari previsti dalla legge) e devono essere censiti al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario;
- b) *asservimento del fabbricato ai terreni*: deve esistere un significativo rapporto tra fabbricato e terreni, tale da poterli considerare un unico organismo produttivo, finalizzato alla produzione agricola. Rileva, al riguardo, sia la localizzazione dei fabbricati e dei terreni dell'azienda, sia i titoli in forza dei quali sono esercitati l'utilizzo dell'abitazione e l'attività agricola sui terreni.



Al riguardo, può verificarsi, ad esempio:

- ✓ il soggetto che utilizza l'abitazione è conduttore del fondo, in qualità di titolare di diritti reali, di affittuario o sulla base di altro titolo idoneo;
- ✓ il soggetto di cui i familiari a carico o i coadiuvanti utilizzano l'abitazione, è conduttore del fondo, in qualità di titolare di diritti reali, di affittuario o sulla base di altro titolo idoneo;
- ✓ il possessore dell'abitazione, anche se non la utilizza personalmente, conduce il fondo in qualità di titolare di diritti reali, di affittuario o sulla base di altro titolo idoneo;
- ✓ la società agricola, il cui socio o amministratore utilizza l'abitazione, conduce il fondo, in qualità di titolare di diritti reali, di affittuario o sulla base di altro titolo idoneo.



***La verifica del volume d'affari derivante da attività agricole  
(art. 9, comma 3, lettera d), del DL n. 557 del 1993)***

*“d) 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 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 IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633”.*



***La verifica del volume d'affari derivante da attività agricole  
(art. 9, comma 3, lettera d), del DL n. 557 del 1993)***

- ✓ la verifica del volume d'affari è riferita solo al soggetto che conduce il fondo, e non anche all'utilizzatore dell'abitazione;
- ✓ per il volume d'affari, si fa riferimento alla dichiarazione resa ai fini dell'IVA. Per i soggetti esonerati da tale obbligo, il volume d'affari deve essere considerato pari a **7.000 €**;  
(cfr. art. 34, comma 6, del DPR n. 633 del 1972 e s.m.i.)



***La verifica del volume d'affari derivante da attività agricole  
(art. 9, comma 3, lettera d), del DL n. 557 del 1993)***

- ✓ Si deve fare riferimento alle ultime dichiarazioni disponibili (redditi e IVA) antecedenti alla data di presentazione dell'istanza per il riconoscimento della ruralità.
- ✓ Preliminarmente, si deve verificare che il codice dell'attività svolta, indicata al rigo VA2 del quadro VA (*"informazioni e dati relativi all'attività"*) della dichiarazione IVA, sia ricompreso tra i codici ATECO corrispondenti ad una attività agricola;
- ✓ il volume d'affari è desumibile dalla dichiarazione IVA, al rigo VE40 del quadro VE;
- ✓ il reddito complessivo è indicato al rigo 11 del prospetto di liquidazione del modello 730, oppure al rigo RN1 del quadro RN dei modelli di dichiarazione relativi alle persone fisiche e alle società.





## Volume d'affari (dichiarazione IVA)

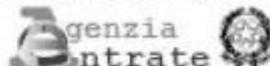
<b>Sez. 4 - Altre operazioni</b>		Operazioni che concorrono alla formazione del plafond		1	,00
		Esportazioni	Cessioni intracomunitarie		
<b>VE30</b>	2	,00	3	,00	
		Cessioni verso San Marino			
	4	,00			
<b>VE31</b>	Operazioni non imponibili a seguito di dichiarazione di intento				,00
<b>VE32</b>	Altre operazioni non imponibili				,00
<b>VE33</b>	Operazioni esenti (art. 10)				,00
		Operazioni con applicazione del reverse charge		1	,00
		Cessioni di rottami e altri materiali di recupero	Cessioni di oro e argento puro		
	2	,00	3	,00	
<b>VE34</b>		Subappalto nel settore edile	Cessioni di fabbricati		
	4	,00	5	,00	
		Cessioni di telefoni cellulari	Cessioni di microprocessori		
	6	,00	7	,00	
<b>VE35</b>	Operazioni non soggette all'imposta effettuate nei confronti dei terremotati				,00
		Operazioni effettuate nell'anno ma con imposta esigibile in anni successivi		1	,00
<b>VE36</b>		art. 7, decreto-legge n. 185/2008	art. 32-bis, decreto-legge n. 83/2012		
	2	,00	3	,00	
<b>VE37</b>	(meno) Operazioni effettuate in anni precedenti ma con imposta esigibile nel 2012				,00
<b>VE38</b>	(meno) Cessioni di beni ammortizzabili e passaggi interni				,00
<b>VE39</b>	Prestazioni di servizi rese a committenti comunitari (art. 7-ter)				,00
<b>Sez. 5 - Volume d'affari</b>		<b>VE40</b>	<b>VOLUME D'AFFARI</b> (somma dei righi VE23 e da VE30 a VE36 meno VE37 e VE38)		,00



# Reddito complessivo (730)



## MODELLO 730-3 redditi 2012 prospetto di liquidazione relativo alla assistenza fiscale prestata



Impegno ad informare il contribuente di eventuali comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate relative alla presente dichiarazione

Modello N.

730  
rettificativo

730  
integrativo

SOSTITUTO D'IMPOSTA O C.A.F. O PROFESSIONISTA ABILITATO	CODICE FISCALE	COGNOME E NOME O DENOMINAZIONE	N. DI ISCRIZIONE ALL'ALBO DEI CAF
RESPONSABILE ASSISTENZA FISCALE			
DICHIARANTE			
CONIUGE DICHIARANTE			

RIEPILOGO DEI REDDITI		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	.00	.00
2	REDDITI AGRARI	.00	.00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	.00	.00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	.00	.00
5	ALTRI REDDITI	.00	.00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	.00	.00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO	.00	.00
13	ONERI DEDUCIBILI	.00	.00
14	REDDITO IMPONIBILE	.00	.00
15	Compenst per attività sportive dilettantistiche con ritenuta a titolo d'imposta	.00	.00
16	IMPOSTA LORDA	.00	.00
CALCOLO DETRAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
21	Detrazione per coniuge a carico	.00	.00
22	Detrazione per figli a carico	.00	.00
23	Ulteriore detrazione per figli a carico	.00	.00





# Reddito complessivo (Persone fisiche)



PERIODO D'IMPOSTA 2012

CODICE FISCALE

Grid for entering the tax code (CODICE FISCALE)

REDDITI

QUADRO RN - Determinazione dell'IRPEF

QUADRO RN  
IRPEF

Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali	Credito per fondi comuni di cui ai quadri RF, RG e RH	Perdite compensabili con credito per fondi comuni	Reddito minimo da partecipazione in società non operative	
1	2	3	4	5
RN1 REDDITO COMPLESSIVO	,00	,00	,00	,00
RN3 Oneri deducibili			,00	,00
RN4 REDDITO IMPONIBILE (RN1 col. 5 + RN1 col. 2 - RN1 col. 3 - RN3; indicare zero se il risultato è negativo)				,00
RN5 IMPOSTA LORDA				,00
RN6 Detrazione per coniuge a carico			,00	
RN7 Detrazione per figli a carico			,00	
RN8 Ulteriore detrazione per figli a carico			,00	
RN9 Detrazione per altri familiari a carico			,00	
RN10 Detrazione per redditi di lavoro dipendente			,00	
RN11 Detrazione per redditi di pensione			,00	
RN12 Detrazione per redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente e altri redditi	1	2	,00	
RN13 TOTALE DETRAZIONI PER CARICHI DI FAMIGLIA E LAVORO (somma dei righi da RN6 a RN12)				,00
RN14 Detrazione canoni di locazione (Sez. V del quadro RP)	Totale detrazione	Credito residuo da riportare al rigo RN29 col. 2		
1	,00	2	,00	3
RN15 Detrazione per oneri indicati nella Sez. I del quadro RP (19% dell'importo di rigo RP20)			,00	
RN16 Detrazione per spese indicate nella Sez. III-A del quadro RP (41% dell'importo di rigo RP48)			,00	
RN17 Detrazione per spese indicate nella Sez. III-A del quadro RP (36% dell'importo di rigo RP49)			,00	
RN18 Detrazione per spese indicate nella Sez. III-A del quadro RP (50% dell'importo di rigo RP50)			,00	
RN19 Detrazione per gli oneri di cui alla Sez. IV del quadro RP (55% dell'importo di rigo RP65)			,00	
RN20 Detrazione per gli oneri di cui alla Sez. VI del quadro RP			,00	
RN21 Detrazione riconosciuta al personale del comparto sicurezza, difesa e soccorso (rigo RC13)			,00	

MODELLO GRATUITO





## Reddito complessivo (Società di persone)



PERIODO D'IMPOSTA 2012

CODICE FISCALE

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**REDDITI**  
**QUADRO RN**  
Redditi della società o associazione  
da imputare ai soci o associati

Redditi	REDDITO O PERDITA	RITENUTE D'ACCONTO	IMPOSTE PAGATE ALL'ESTERO	CREDITI D'IMPOSTA	PERDITA ILLIM.
RN1 Impresa in contabilità ordinaria	1 <input type="text" value="00"/>	2 <input type="text" value="00"/>	3 <input type="text" value="00"/>	4 <input type="text" value="00"/>	5 <input type="text" value="00"/>
RN2 Impresa in contabilità semplificata	1 <input type="text" value="00"/>	2 <input type="text" value="00"/>	3 <input type="text" value="00"/>	4 <input type="text" value="00"/>	
RN3 Lavoro autonomo	1 <input type="text" value="00"/>	2 <input type="text" value="00"/>	3 <input type="text" value="00"/>		
	Reddito dominicale imponibile			4 <input type="text" value="00"/>	
	1 <input type="text" value="00"/>	2 <input type="text" value="00"/>			
RN4 Terreni	Reddito dominicale non imponibile				
	1-bis <input type="text" value="00"/>				
	Reddito agrario				
	1-ter <input type="text" value="00"/>				
RN5 Quadro RD	1 <input type="text" value="00"/>	2 <input type="text" value="00"/>			5 <input type="text" value="00"/>





***La verifica del volume d'affari derivante da attività agricole  
(art. 9, comma 3, lettera d), del DL n. 557 del 1993)***

Se  $R$  è il reddito complessivo (determinato al netto dei trattamenti pensionistici derivanti da attività svolta in agricoltura) e  $VA$  è il volume d'affari derivante da attività agricole, deve risultare:

$$VA > R/2$$

Se il terreno dell'azienda è ubicato in un comune considerato montano, deve risultare:

$$VA > R/4$$



***La verifica del volume d'affari derivante da attività agricole  
(art. 9, comma 3, lettera d), del DL n. 557 del 1993)***

*Abitazione utilizzata dal titolare di trattamenti pensionistici*

Se l'abitazione è utilizzata da un soggetto titolare di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura, il requisito inerente il volume d'affari deve essere soddisfatto, in ogni caso, in capo al soggetto che conduce il fondo.



***La verifica del volume d'affari derivante da attività agricole  
(art. 9, comma 3, lettera d), del DL n. 557 del 1993)***

***Abitazione utilizzata dal titolare di trattamenti pensionistici***

- ✓ il pensionato è anche conduttore del fondo, svolgendo direttamente l'attività agricola:

Non sussistono incertezze interpretative; la sussistenza del requisito deve essere verificata in capo al pensionato stesso.



***La verifica del volume d'affari derivante da attività agricole  
(art. 9, comma 3, lettera d), del DL n. 557 del 1993)***

***Abitazione utilizzata dal titolare di trattamenti pensionistici***

- ✓ il pensionato ha dato in uso i terreni a soggetti terzi, oppure utilizza l'abitazione del conduttore dei terreni:

Se l'abitazione è utilizzata ad uso abitativo dal pensionato e il fondo è condotto da altro soggetto, il requisito relativo alla verifica del volume di affari deve sussistere solo nei confronti di quest'ultimo.



***La verifica del volume d'affari derivante da attività agricole  
(art. 9, comma 3, lettera d), del DL n. 557 del 1993)***

***Abitazione utilizzata dal titolare di trattamenti pensionistici***

- ✓ il pensionato non svolge attività agricola e non ha dato in uso i terreni a soggetti terzi:

Non può essere riconosciuta la ruralità, in quanto il requisito previsto dalla legge non è verificato.



***Le abitazioni che non possono essere riconosciute rurali  
(art. 9, comma 3, lettera e), del DL n. 557 del 1993)***

*“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, L. 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali”.*



***Le abitazioni che non possono essere riconosciute rurali  
(art. 9, comma 3, lettera e), del DL n. 557 del 1993)***

- ✓ Riguardo alle abitazioni censite o censibili nelle categorie **A/1 e A/8**, non sussistono particolari dubbi interpretativi.
- ✓ Le caratteristiche di lusso sono riportate agli articoli da 1 a 8 del DM 2 agosto 1969.

Quelle indicate agli articoli da 1 a 7, sono singolarmente sufficienti a determinare la condizione di abitazione di lusso.

Sono considerate “abitazioni di lusso” anche le unità immobiliari che abbiano più di quattro caratteristiche tra quelle della tabella allegata al decreto.



Rif.	Sono considerate abitazioni di lusso
Art. 1	Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a «ville», «parco privato» ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come «di lusso».
Art. 2	Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.
Art. 3	Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 mc. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 mc. v.p.p. per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.
Art. 4	Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq. di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq.
Art. 5	Le case composte di uno o più piani costituenti unico alloggio padronale avente superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.
Art. 6	Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine).
Art. 7	Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.



Sono considerate abitazioni di lusso anche le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle sotto indicate (art. 8 decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 agosto 1969)		
Rif.	Caratteristiche	Specificazione delle caratteristiche
a)	Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b)	Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
c)	Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala. <u>Ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.</u>
d)	Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
e)	Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
f)	Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g)	Altezza libera netta del piano	Superiore a m 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h)	Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a) in legno pregiato o massello e lastronato; b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse.
i)	Infissi interni	Come alle lettere a), b), c) della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale.
l)	Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m)	Pareti	Quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: a) eseguite con materiali e lavori pregiati; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n)	Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
o)	Piscina	Coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
p)	Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.



***Le abitazioni che non possono essere riconosciute rurali  
(art. 9, comma 3, lettera e), del DL n. 557 del 1993)***

***Abitazioni di lusso - superficie utile complessiva***

Per la determinazione della superficie utile complessiva, si fa riferimento all'orientamento della giurisprudenza di legittimità, nello specifico ambito delle controversie relative al riconoscimento di agevolazioni fiscali e, in particolare, all'individuazione del carattere di lusso.

(ad esempio: Corte di Cassazione - sentenza n. 861 del 17 gennaio 2014)



***Le abitazioni che non possono essere riconosciute rurali  
(art. 9, comma 3, lettera e), del DL n. 557 del 1993)***

***Abitazioni di lusso - superficie utile complessiva***

La superficie utile complessiva, quindi, è determinata includendo i muri esterni e interni, escludendo balconi, terrazze, cantine, soffitte, scale e posti auto.



***L'ubicazione dell'abitazione e dei terreni***  
***(art. 9, comma 4, del DL n. 557 del 1993)***

*“Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3, 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.”*



**L'utilizzo congiunto dell'abitazione**  
**Presenza di più abitazioni sui terreni dell'azienda**  
(art. 9, comma 5, del DL n. 557 del 1993)

*“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 all'esistenza dei 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.” (attualmente, si deve fare riferimento al vano catastale)*



***Presenza di più abitazioni sui terreni dell'azienda***  
***(art. 9, comma 5, del DL n. 557 del 1993)***

- ***Esempio 1: I terreni che costituiscono l'azienda agricola, siti in comune non montano, hanno una superficie pari a 28.000 m<sup>2</sup> e, asservite al terreno, esistono tre unità immobiliari a uso abitativo.***

Ferma restando la verifica degli altri requisiti, la ruralità può essere riconosciuta, al più, solo a due di esse, in quanto il requisito relativo alla superficie minima del fondo (nel caso in esame, 10.000 m<sup>2</sup>) deve essere soddisfatto, distintamente, per ciascuna unità abitativa.



***Presenza di più abitazioni sui terreni dell'azienda***  
***(art. 9, comma 5, del DL n. 557 del 1993)***

- ***Esempio 2: Asservite ai terreni dell'azienda, sono presenti due abitazioni utilizzate dallo stesso nucleo familiare, formato da 5 componenti.***

Ferma restando la verifica degli altri requisiti, la ruralità può essere riconosciuta a entrambe le abitazioni solo se la somma delle loro consistenze è inferiore o pari a 9 vani: 5 vani per il primo abitante + un vano per ciascuno degli altri 4 abitanti.

In caso contrario, la ruralità può essere riconosciuta ad una sola delle abitazioni.



***Le abitazioni non utilizzate***  
***(art. 9, comma 6, del DL n. 557 del 1993)***

*“Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate, purché risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3, lettere a), c), d) ed e). 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.”*



***Le abitazioni non utilizzate***  
***(art. 9, comma 6, del DL n. 557 del 1993)***

- ✓ Devono essere soddisfatti, in ogni caso, i requisiti di ruralità di cui al comma 3, **lettere a** (*utilizzatori dell'abitazione*), **c** (*estensione minima dei terreni*), **d** (*volume d'affari del conduttore dei terreni*) ed **e** (*esclusione di A/1, A/8 e abitazioni di lusso*);
- ✓ La lettera a) fa espresso riferimento alla condizione di “utilizzo” dell'abitazione, mentre il comma in esame si riferisce alle abitazioni “non utilizzate”. Per attribuire significato alla norma, si tiene conto della formulazione precedente del comma 3, lettera a), in cui era previsto il concetto di **possesso** e non quello di **utilizzo**.
- ✓ Pertanto, per la verifica del requisito, nel caso in esame, occorre che l'abitazione sia, di fatto, **posseduta dal soggetto che conduce i terreni dell'azienda**.



***Le abitazioni non utilizzate***  
***(art. 9, comma 6, del DL n. 557 del 1993)***

- ✓ Il dichiarante dovrà presentare un'autocertificazione, con firma autenticata secondo le norme vigenti, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici (energia elettrica, acqua, gas).
- ✓ E' sufficiente verificare l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici.
- ✓ A tali unità è confermato il classamento e la rendita precedentemente attribuiti ed è apposta l'annotazione indicante la sussistenza del carattere rurale.

Nel caso sussistano i presupposti per l'attribuzione della categoria fittizia *F/2 – unità collabenti*, è necessaria la dichiarazione in catasto con procedura Docfa (DM n. 701 del 1994).



***Unità immobiliari rurali a destinazione non abitativa, strumentali  
all'esercizio dell'attività agricola  
(art. 9, commi 3-bis e 3-ter, del DL n. 557 del 1993)***

*“3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:*

- a) alla protezione delle piante;*
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli*
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;*
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;*
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96;*
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;*



***Unità immobiliari rurali a destinazione non abitativa, strumentali  
all'esercizio dell'attività agricola***

***(art. 9, commi 3-bis e 3-ter, del DL n. 557 del 1993)***

- g) alle persone addette all'attività di alpeggio\* in zona di montagna;*
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;*
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;*
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.*

*3-ter Le porzioni di immobili di cui al comma 3-bis, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A”.*

*\*attività agro-zootecnica che si svolge in montagna durante i mesi estivi.*



***Unità immobiliari rurali a destinazione non abitativa, strumentali  
all'esercizio dell'attività agricola  
(art. 9, commi 3-bis e 3-ter, del DL n. 557 del 1993)***

A differenza di quanto previsto per gli immobili ad uso abitativo, per le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola le disposizioni di legge non prevedono esplicitamente alcun requisito soggettivo in capo al possessore o all'utilizzatore della costruzione stessa (ad esempio, il possesso della qualifica di imprenditore agricolo, l'iscrizione al registro delle imprese o la prevalenza del volume d'affari derivante da attività agricola nella formazione del reddito complessivo).



***Unità immobiliari rurali a destinazione non abitativa, strumentali  
all'esercizio dell'attività agricola  
(art. 9, commi 3-bis e 3-ter, del DL n. 557 del 1993)***

In linea generale, le attività ordinariamente esercitate nelle costruzioni devono essere effettivamente riconducibili all'attività agricola, cioè deve esistere la compatibilità delle caratteristiche tipologiche e funzionali del fabbricato con l'effettiva produzione del fondo al quale è asservito.



## ***L'esistenza dell'azienda agricola***

- ✓ L'esercizio dell'attività agricola implica, in generale, **l'esistenza dei terreni.**
- ✓ Estensione minima dei terreni: non inferiore a 10.000 m<sup>2</sup>, oppure 3.000 m<sup>2</sup> se sul terreno sono praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, o se il terreno è ubicato in comune considerato montano.
- ✓ I terreni devono essere censiti al catasto terreni, con attribuzione di reddito agrario.



## ***L'esistenza dell'azienda agricola***

- 1) costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, scorte, ecc.);
- 2) costruzione strumentale all'attività di selvicoltura;
- 4) costruzione strumentale alla protezione delle piante;
- 7) immobile destinato alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- 8) immobile destinato ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- 9) immobile destinato all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Per tali costruzioni, il requisito relativo all'esistenza dell'azienda agricola è sufficiente per il riconoscimento della ruralità, a prescindere dal numero di costruzioni strumentali presenti in azienda.



***Le costruzioni strumentali all'attività di allevamento e ricovero degli animali***

- ✓ non è necessaria l'esistenza di terreni nell'ambito aziendale.

l'art. 42-*bis* del DL n. 159 del 2007 ha eliminato, nel comma 3-*bis* dell'art. 9, il riferimento all'art. 32 del TUIR e ha introdotto, come criterio per il riconoscimento del carattere di ruralità alle costruzioni strumentali, il riferimento al solo art. 2135 del codice civile.



*I requisiti di ruralità*

Comma 3-bis - antecedente alla data di entrata in vigore del DL n. 159 del 2007

*«Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 29 [art. 32, nel testo post-riforma] del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917.*

*...»*

Comma 3-bis – successivo alla data di entrata in vigore del DL n. 159 del 2007

*«Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:*

*...»*



## ***Le costruzioni strumentali ad una delle attività connesse di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile***

Ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità in capo a tale tipologia di costruzioni, oltre al requisito relativo all'esistenza dell'azienda agricola, è necessario che sia verificato il requisito della prevalenza.

Art. 2135, comma 3, del codice civile:

*“Si intendono comunque connesse le attività esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla **manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione** che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla **fornitura di beni o servizi** mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, **ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale**, ovvero di **ricezione ed ospitalità** come definite dalla legge”.*



## ***Le costruzioni a destinazione non abitativa utilizzate per lo svolgimento dell'attività agrituristica***

- ✓ L'attività agrituristica è disciplinata, in linea generale, dalla legge 20 febbraio 2006, n. 96.
- ✓ L'art. 2, comma 1, stabilisce che: *“Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali”;*



## ***Le costruzioni a destinazione non abitativa utilizzate per lo svolgimento dell'attività agrituristica***

In sintesi, i requisiti caratterizzanti l'attività di agriturismo sono:

- ✓ l'esistenza di un'azienda agricola;
- ✓ l'espletamento di un'attività di ricezione ed ospitalità in strutture facenti parte dell'azienda;
- ✓ la prevalenza delle attività agricole (dirette o connesse) rispetto a quella di gestione dell'agriturismo;
- ✓ la somministrazione prevalente di prodotti propri o derivati da materie prime direttamente provenienti dall'attività svolta in azienda.



## ***Le costruzioni a destinazione non abitativa utilizzate per lo svolgimento dell'attività agrituristica***

L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività di agriturismo è rilasciata a seguito delle verifiche previste dalla legge quadro, che riguardano:

- ✓ il riscontro del rapporto di connessione e complementarietà fra le attività agrituristiche e quelle di coltivazione del fondo, selvicoltura e allevamento di animali (sulla base delle disposizioni dettate dalla legge quadro e dalle leggi regionali in materia);
- ✓ la somministrazione dei pasti e delle bevande, che deve essere costituita prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona;
- ✓ i limiti stabiliti dall'ordinamento statale o regionale riguardanti, ad esempio, il numero dei posti letto, delle piazzole di sosta per i campeggiatori, degli spazi dedicati alla refezione, ecc..



***Le costruzioni a destinazione non abitativa utilizzate per lo svolgimento dell'attività agrituristica***

legge 20 febbraio 2006, n. 96

Art. 3, comma 3:

*“I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali”:*

Art. 4, commi 1 e 2:

*“Le regioni, ... .. dettano criteri, limiti e obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività agrituristica. Affinché l'organizzazione dell'attività agrituristica non abbia dimensioni tali da perdere i requisiti di connessione rispetto all'attività agricola, le regioni e le province autonome definiscono criteri per la valutazione del rapporto di connessione delle attività agrituristiche rispetto alle attività agricole che devono rimanere prevalenti, con particolare riferimento al tempo di lavoro necessario all'esercizio delle stesse attività”.*



***Le costruzioni a destinazione non abitativa utilizzate per lo svolgimento dell'attività agrituristica***

legge 20 febbraio 2006, n. 96

Art. 6, commi 2 e 3:

*“La comunicazione di inizio dell'attività consente l'avvio immediato dell'esercizio dell'attività agrituristica. Il comune, compiuti i necessari accertamenti, può, entro sessanta giorni, formulare rilievi motivati prevedendo i relativi tempi di adeguamento senza sospensione dell'attività in caso di lievi carenze e irregolarità, ovvero, nel caso di gravi carenze e irregolarità, può disporre l'immediata sospensione dell'attività sino alla loro rimozione da parte dell'interessato, opportunamente verificata, entro il termine stabilito dal comune stesso. Il titolare dell'attività agrituristica è tenuto, entro quindici giorni, a comunicare al comune qualsiasi variazione delle attività in precedenza autorizzate, confermando, sotto propria responsabilità, la sussistenza dei requisiti e degli adempimenti di legge”.*



## ***Le costruzioni a destinazione non abitativa utilizzate per lo svolgimento dell'attività agrituristica***

Pertanto, per il riconoscimento del carattere di ruralità alle costruzioni strumentali all'esercizio dell'agriturismo, si ritiene **generalmente** sufficiente la presenza delle autorizzazioni previste dagli organi competenti o della comunicazione di inizio attività, in relazione alla quale il comune non abbia evidenziato elementi ostativi.

In linea generale, si ritengono compatibili con l'attività agrituristica, e quindi con il carattere di ruralità, anche gli immobili a destinazione residenziale, a cui si attribuisce una delle categorie del gruppo A (con esclusione delle abitazioni di lusso, signorili e in villa) e quelli censiti o censibili nelle altre categorie dei gruppi ordinari, quali, ad esempio, C/2, C/6 e C/7.



***Le costruzioni a destinazione non abitativa utilizzate per lo svolgimento dell'attività agrituristica***

- ✓ Tali unità immobiliari conservano il classamento in categoria ordinaria e sono registrate negli atti del catasto con apposizione dell'annotazione relativa al requisito di ruralità.
- ✓ Le costruzioni che presentano, invece, caratteristiche tipiche delle unità immobiliari a destinazione speciale, si accertano, con stima diretta, in categoria D/10.



## ***Le costruzioni a destinazione non abitativa utilizzate per lo svolgimento dell'attività agrituristica***

Si evidenzia che con Decreto del Ministro delle politiche agricole, alimentari e forestali del 3 giugno 2014, è stato istituito il Repertorio Nazionale dell'Agriturismo, *"... con la finalità di integrare tutti gli elenchi ufficiali delle Regioni e delle Province Autonome e raccoglie le informazioni riferite a tutte le aziende autorizzate a norma di legge all'esercizio dell'attività agrituristica sul territorio nazionale."* (art. 3, comma 1)

*"Il Repertorio nazionale integra le informazioni delle aziende agricole ... con particolare riferimento al SIAN e al fascicolo aziendale." (art. 5, comma 1)*



***Gli immobili strumentali alla produzione e alla cessione di energia da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche, nonché alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo***

L'art. 1, comma 423, della L. n. 266 del 2005 ha ampliato la categoria delle attività agricole connesse (comma 3 dell'art. 2135 c.c.), assimilando ad esse anche:

- ✓ la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica derivante da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche;
- ✓ la produzione e la cessione di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo;
- ✓ la produzione e la cessione di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo.



***Gli immobili strumentali alla produzione e alla cessione di energia da fonti rinnovabili agroforestali, nonché alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo***

La Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009 precisa che:

«... per fonti **“rinnovabili agroforestali”**: s'intendono le biomasse, ovvero, la parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura (comprendente sostanze vegetali ed animali) e dalla silvicoltura (es. biomasse legnose che si ottengono da legna da ardere, cippato di origine agroforestale, o pellet derivante dalla segatura di legno) (cfr. decreto legislativo 29 dicembre 2003, n. 387, articolo 1, lettera a).»



***Gli immobili strumentali alla produzione e alla cessione di energia da fonti rinnovabili agroforestali, nonché alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo***

«per “**carburanti derivanti da produzioni vegetali**”: s’intendono prodotti quali il bioetanolo (etanolo ricavato dalla biomassa ovvero dalla parte biodegradabile dei rifiuti, destinato ad essere usato come carburante); il biodiesel (estere metilico ricavato da un olio vegetale o animale, destinato ad essere usato come carburante); il biogas carburante ed altri carburanti simili (cfr. decreto legislativo 30 maggio 2005, n. 128, Allegato I, articolo 2, comma 2).»

«per “**prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli**”: s’intendono prodotti quali biopolimeri, bioplastiche, ecc. che si ottengono per esempio da amido e miscele di amido, ecc. (prodotti della c.d. chimica verde).»



***Gli immobili strumentali alla produzione e alla cessione di energia da fonti rinnovabili agroforestali, nonché alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo***

Ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità alle costruzioni in esame, si deve verificare:

- a) la sussistenza del requisito relativo all'esistenza dell'azienda agricola (estensione minima dei terreni);
- b) la sussistenza del requisito della prevalenza, richiamato all'art. 1, comma 423, della L. n. 266 del 2005.



***Gli immobili strumentali alla produzione e cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaiche***

Sono **fonti fotovoltaiche** i moduli o pannelli fotovoltaici, in grado di convertire l'energia solare in energia elettrica.

Per tali tipologie di costruzioni, il tema della ruralità è stato dettagliatamente affrontato al paragrafo 2.2. della Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 36/E del 19 dicembre 2013.



***Gli immobili strumentali alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaiche***

I requisiti da soddisfare:

- ✓ Esistenza dell'azienda agricola (estensione minima dei terreni);
- ✓ Sussistenza di uno dei requisiti oggettivi richiamati ai punti 1 e 2 del paragrafo 4 della circolare n. 32/E del 2009.



***Gli immobili strumentali alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaiche***

Paragrafo 4, punto 1, della circolare n. 32/E del 2009:

*«la produzione di energia fotovoltaica derivante dai **primi 200 KW di potenza nominale complessiva**, si considera in ogni caso connessa all'attività agricola»*



## ***Gli immobili strumentali alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili fotovoltaiche***

Paragrafo 4, punto 2, della circolare n. 32/E del 2009:

«la **produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 KW di potenza nominale complessiva**, può essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti:

- a) la produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, realizzati su strutture aziendali esistenti;
- b) il volume d'affari derivante dell'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 KW. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia fotovoltaica;
- c) entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 KW di potenza installata eccedente il limite dei 200 KW, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola.»



## **Adempimento**

**Articolo 13, comma 13-ter, decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201  
(convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, c. 1, legge 22  
dicembre 2011, n. 214)**

**I fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.**



### Sanzioni

**In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, salva l'applicazione delle sanzioni previste per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.**

### Importo

da un minimo di euro 1.032 ad un massimo di euro 8.264



### **Articolo 2, comma 6, decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012**

#### **Adempimenti**

Per le unità immobiliari, che, acquisendo o perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di un nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione, ai sensi degli articoli 20 e 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle Finanze n. 701 del 1994. Negli altri casi, ai soli fini della iscrizione o cancellazione di ogni annotazione riferita alla ruralità degli immobili, il soggetto obbligato presenta apposita richiesta al competente Ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio, entro il termine di 30 giorni da quello in cui l'unità immobiliare ha acquisito o perso i previsti requisiti.

#### **Sanzioni**

Resta ferma l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 31 del richiamato regio decreto-legge n. 652 del 1939, da ultimo modificato dall'art. 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23.



### Ravvedimento operoso

L'art. 1 c. 637 lettera b) della legge 23 dicembre 2014 n° 190 (*legge di stabilità 2015*) ha profondamente modificato l'istituto del ravvedimento operoso disciplinato dall'art. 13 del Decreto Legislativo 18 dicembre 1997 n° 472, introducendo nuovi e più ampi termini a favore del contribuente per ravvedersi e beneficiare di ulteriori graduazioni della misura di sanzione.

Nello specifico, per la materia catastale, trovano applicazione le seguenti fattispecie di ravvedimento:



### Ravvedimento operoso

<b>Termine ravvedimento</b>	<b>Misura</b>	<b>U.i.u. denunciata con Docfa (minimo edittale)</b>	<b>Importo ravvedimento per ogni u.i.u.</b>	<b>Pregeo (minimo edittale)</b>	<b>Importo ravvedimento</b>
entro 90 giorni dalla violazione	1/10	€ 1.032,00	€ 103,20	€ 4,00	€ 0,40
oltre 90 giorni ed entro un anno dalla violazione	1/8	€ 1.032,00	€ 129,00	€ 4,00	€ 0,50
oltre un anno ed entro 2 anni dalla violazione	1/7	€ 1.032,00	€ 147,43	€ 4,00	€ 0,57
oltre 2 anni dalla violazione	1/6	€ 258,00 per violazioni ante 01/07/2011	€ 43,00	€ 4,00	€ 0,67
		€ 1.032,00 per violazioni post 30/06/2011	€ 172,00		



### Ravvedimento operoso

#### Nel caso di dichiarazione di ruralità

(applicabile alle dichiarazioni Docfa relative ai fabbricati già censiti al catasto terreni ex art. 13 c. 14-ter D.L. 6 dicembre 2011 n° 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n° 214)

Il ravvedimento viene calcolato in relazione alla *data scadenza termine*, richiamata in automatico dal sistema e selezionata dal professionista.

Le date sono due: 30 novembre 2012 e 31 maggio 2013 (quest'ultima data per gli immobili ricadenti nelle zone colpite dal sisma del 2012), per le quali trova applicazione soltanto il ravvedimento oltre due anni dalla violazione.



# L'accatastamento dei fabbricati rurali

## *I requisiti di ruralità*

***Grazie per l'attenzione***

**Ing. Gianluca Salamone**

***Sondrio, 5 luglio 2017***