

Edifici rurali senza Ici: la norma è retroattiva

Gli immobili ad uso agricolo non sono soggetti all'imposta comunale indipendentemente dal fatto che siano iscritti in catasto con attribuzione di rendita.

Sul supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale dello scorso 28 febbraio è stata pubblicata la legge n. 14 del 2009 di conversione del decreto-legge n. 207 del 30/12/2008, meglio noto come "milleproroghe".

L'art. 23, comma 1-bis del nuovo provvedimento contiene la soluzione al problema, scatenato nei mesi scorsi da alcune sentenze della Corte di Cassazione, secondo cui se un fabbricato rurale è scritto al catasto edilizio urbano, avendo così attribuita una rendita catastale autonoma rispetto al reddito dominicale del terreno cui è asservito, diviene obbligatorio per il proprietario il versamento dell'Ici.

La soluzione imposta dalla nuova disposizione risolve ogni problema alla radice. Si tratta, infatti, di una norma di interpretazione autentica, che ha quindi effetto retroattivo e può essere invocata anche negli eventuali contenziosi in corso.

La soluzione adottata dal legislatore consiste nell'aver stabilito che le unità immobiliari, iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, se possiedono i requisiti stabiliti dalla legge per essere considerate rurali, *non si considerano fabbricati ai fini dell'Ici*. E poiché l'Ici si applica alla generalità dei fabbricati (oltre che dei terreni), se gli immobili rurali non sono considerati

"fabbricati" allora sono esclusi dall'imposta.

Preoccupazioni finite, dunque, per tanti - agricoltori individuali e società - soprattutto per quanti nei mesi scorsi avevano ricevuto dai rispettivi Comuni la richiesta di versamento delle imposte arretrate recuperabili.

Presupposto per l'esclusione dall'Ici resta in ogni caso il fatto che

l'immobile possieda i requisiti di ruralità previsti dalla legge, in quanto utilizzato come abitazione o perchè strumentale all'esercizio delle attività agricole.

Tali requisiti sono stabiliti dall'articolo 9 del decreto-legge n. 557 del 1993, convertito dalla legge n. 133 del 1994 e modificati, da ultimo, dalla legge n. 286 del 2006, con effetto dal 1° dicembre 2007.

COSTRUZIONI STRUMENTALI

Dal 1° dicembre 2007 è riconosciuto il carattere di ruralità ai fini fiscali alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento

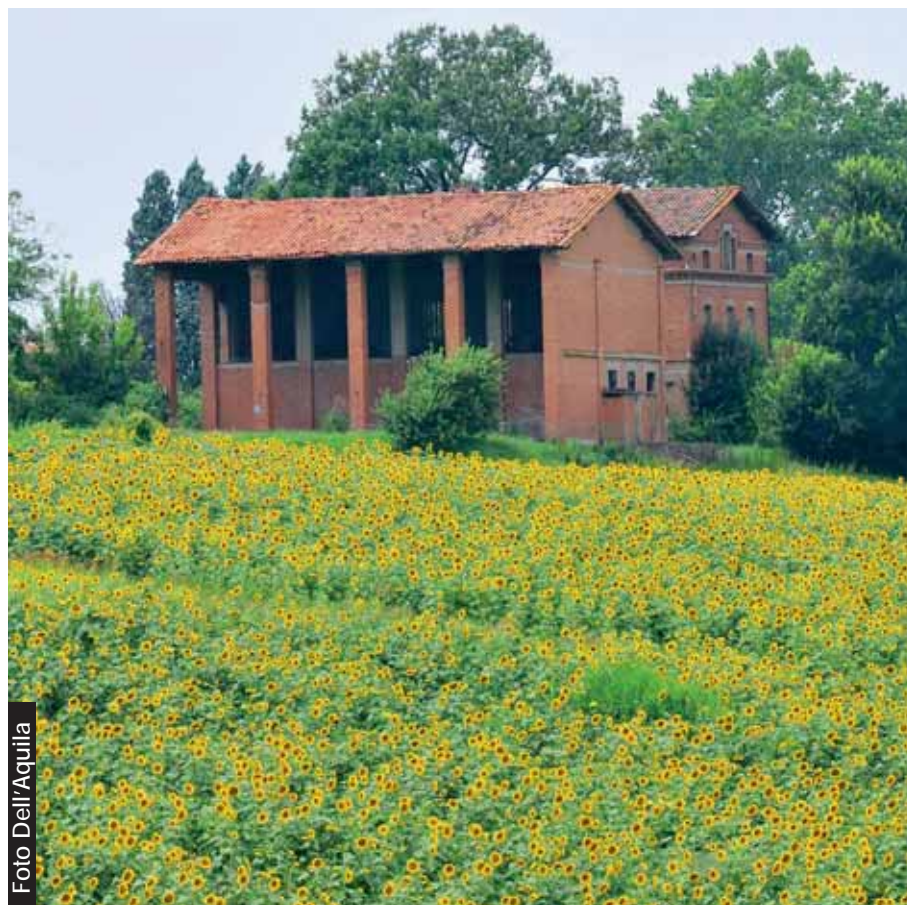


Foto Dell'Aquila

delle attività agricole, anche connesse, di cui all'articolo 2135 del Codice civile, quindi in particolare destinate:

- alla protezione delle piante;
- alla conservazione dei prodotti agricoli;
- alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- all'allevamento e al ricovero degli animali;
- all'agriturismo;
- ad abitazione dei dipendenti che esercitano 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 sul collocamento;
- alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;

- ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- 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.

COSTRUZIONI ABITATIVE

Dal 1° dicembre 2007 i fabbricati ad uso abitativo sono considerati rurali se vengono soddisfatti tutti i seguenti requisiti.

A) Il fabbricato deve essere utilizzato come 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.

Attenzione: i soggetti di cui ai numeri ①, ② e ⑤ devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel "Registro delle imprese".

B) Il terreno cui la costruzione si riferisce dev'essere situato nello stesso Comune o in Comuni confinanti.

C) Il terreno deve avere una super-

ficie di almeno 10.000 metri quadrati. Se su di esso si praticano colture specializzate in serra, o la funghicoltura, ovvero altre colture intensive, oppure il terreno è ubicato in Comune montano (legge n. 97/1994, art. 1, comma 3) la superficie minima richiesta è di 3.000 metri quadrati.

D) Il volume d'affari ai fini dell'Iva, derivante dalle attività agricole, conseguito dal soggetto che conduce il fondo (proprietario o affittuario o altro), deve essere:

✓ *nella generalità dei casi*, superiore alla metà del reddito complessivo, al netto dei trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

✓ *se il terreno è ubicato in montagna*, superiore ad 1/4 del reddito complessivo, sempre al netto dei trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Se il soggetto che conduce il fondo è in regime di esonero dall'Iva, il volume d'affari si presume eguale al limite previsto per il regime di esonero (7.000 euro).

E) Se i componenti di uno stesso nucleo familiare utilizzano più unità abitative, in aggiunta ai requisiti di cui sopra, è necessario che siano rispettati questi limiti:

✓ *non più di 5 vani catastali o di 80 metri quadrati per un abitante;*

✓ *non più di 1 vano catastale o di 20 metri quadrati per ogni abitante oltre il primo.*

F) Non sono in ogni caso rurali, e vanno perciò comunque dichiarate nel Quadro B, le unità immobiliari ascrivibili alle categorie A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazione in villa), nonché quelle che hanno caratteristiche di lusso. ■

