

REQUISITI PER L'ESENZIONE DEI FABBRICATI RURALI

Sono esclusi dall'imposta i *fabbricati rurali* purché soddisfino le condizioni previste dal comma 3 dell'art. 9 del decreto legge n. 557 del 30 dicembre 1993 (convertito con modificazioni nella legge 26 febbraio 1994 n. 133), così come modificato dall'art. 2 del D.P.R. n. 139 del 23 marzo 1998, dalla Legge n. 296 del 27.12.2006 e dalla Legge n. 222 del 01.12.2007.

USO ABITATIVO

requisito soggettivo di possesso

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 ad altro titolo idoneo conduce il terreno 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) dai 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;

I soggetti di cui ai numeri 1),2) e 5) 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.

Secondo la circolare ministeriale n. 73/E del 27 maggio 1994, risposta 2.1.1, la presenza di familiari non a carico del titolare dell'azienda agricola e, quindi, l'utilizzazione del fabbricato da parte del nucleo familiare, non fa venir meno le caratteristiche di ruralità;

requisito oggettivo di superficie

il terreno cui il fabbricato è asservito deve essere situato nello stesso comune o in comuni confinanti e deve avere una 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'art. 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97,(come il Comune di Cordignano), la superficie del terreno deve essere almeno di 3.000 metri quadrati;

requisito oggettivo del volume di affari

il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà (50%) del suo reddito complessivo, senza tener conto dei trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune montano, il predetto limite deve risultare superiore ad un quarto (25%) del reddito complessivo, al netto dei trattamenti pensionistici. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, (ora modificato con D.L. 262/2006) e cioè euro 7.000,00

Al riguardo, il Ministero delle Finanze ha più volte ribadito che il requisito in questione si riferisce "esclusivamente al soggetto che conduce il fondo e che tale soggetto può essere diverso da quello che utilizza l'immobile adibito ad uso abitativo sulla base di un titolo idoneo. Così, ad esempio, se il fabbricato è utilizzato ad uso abitativo dal titolare di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolte in agricoltura e il fondo è condotto da altri soggetti, il requisito di cui al presente punto deve sussistere nei confronti di chi conduce il fondo" (appendice alle istruzioni per la compilazione del modello Unico 2002);

requisito oggettivo di tipologia

i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 (abitazioni signorili) ed A/8 (abitazioni in ville), ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministero dei Lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'art. 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

Va inoltre evidenziato che:

- nel caso di unità immobiliari utilizzate congiuntamente da più persone, i requisiti devono essere posseduti da almeno una di esse;
- se sul terreno esistono più unità immobiliari abitative, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente per ciascuna di esse;
- qualora più unità abitative siano utilizzate da più persone dello stesso nucleo familiare, in aggiunta ai precedenti requisiti è necessario che siano anche rispettati i seguenti limiti massimi:
 - 5 vani catastali ovvero 80 metri quadrati per un abitante e un vano catastale oppure 20 metri quadrati per ogni abitante oltre il primo.

Non si considerano produttive di reddito di fabbricato le costruzioni non utilizzate, purchè risultino soddisfatti i requisiti di superficie, del volume d'affari e di tipologia. Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti di servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

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 all'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo;
- f) all'abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- 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;
- j) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

L'attività agricola deve essere effettivamente esercitata con possesso di Partita IVA.

(requisiti per l'esenzione in vigore dal 01.12.2007)