



CIRCOLARE N. 7

PROT. N° 48015

ENTE EMITTENTE: Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

OGGETTO: **Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto.**

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali e Uffici Provinciali

DATA DECORRENZA: Data della presente

CIRCOLARI DELL'ENTE MODIFICATE/SOSTITUITE:

Roma, 15 giugno 2007

N° pagine complessive: 26 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

1. Premessa

L'articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, come modificato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha dato un rilevante impulso all'attività di accertamento in catasto di quei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, ovvero non dichiarati, prevedendo un'importante cooperazione tra Agenzia del territorio e l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA). Con la stessa norma (cfr. articolo 2, comma 37) sono anche stati ristretti i criteri per il riconoscimento della ruralità agli immobili ad uso abitativo, introducendo anche l'obbligo di iscrizione nel registro delle imprese agricole delle Camere di commercio, dei soggetti utilizzatori di detti immobili, affinché possa essere invocata l'agevolazione fiscale in esame.

Al riguardo è stato emanato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio 9 febbraio 2007, pubblicato nella G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007 che ha stabilito le modalità tecniche e operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali oltre a definire le modalità per lo scambio informativo tra i due Enti soprarichiamati ed il rapporto di cooperazione con le altre Istituzioni interessate dal processo (Agenzia delle Entrate e Comuni).

Con la presente circolare, oltre che impartire direttive tecniche ed operative per i dipendenti Uffici allo scopo di disciplinare l'attività, si ritiene opportuno rappresentare in forma organica la principale normativa relativa ai criteri per il riconoscimento della ruralità, anche alla luce della rivisitazione apportata dal sopra richiamato decreto legge, nonché fornire indicazioni relativamente all'individuazione dei fabbricati mai dichiarati in catasto.

2. Normativa di riferimento

Nella scheda tecnica, Allegato n. 1 alla presente circolare, è elencata la normativa che disciplina il riconoscimento della ruralità delle costruzioni, ai fini fiscali.

Detta normativa è principalmente costituita dal Decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi (T.U.I.R.) approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, con le loro successive integrazioni e modificazioni.

Come è noto, i criteri previsti dalla normativa in esame sono assunti a base sia dall'Agenzia del Territorio, ai fini del corretto censimento in catasto degli immobili, sia dall'Agenzia delle Entrate e dai Comuni per l'applicazione delle imposte di rispettiva competenza.

Sulla materia in esame sono altresì rilevanti le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 139 per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Tale DPR rimanda al decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 con il quale sono state disciplinate le modalità per il censimento delle costruzioni rurali o di quelle per le quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità.

In tema di criteri per il riconoscimento della ruralità è importante rammentare la circolare n. 4 del 2006, i cui contenuti, per una completezza di trattazione, sono nel proseguo, riportati nella presente direttiva.

3. Modalità di dichiarazione ed accertamento

Le modalità di dichiarazione delle nuove costruzioni e delle variazioni di costruzioni preesistenti e censite al catasto dei terreni, per le quali sono venuti o vengono meno i requisiti fiscali per il riconoscimento della ruralità, sono previste all'articolo 1, comma 2, del citato D.P.R. n. 139/98, il quale stabilisce che per l'accatastamento si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto edilizio urbano.

In particolare, si ricorda, come con il decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, sono state uniformate le modalità di dichiarazione delle costruzioni rurali a quelle già previste per gli immobili urbani dal regolamento di formazione del catasto edilizio urbano (D.P.R. n. 1142/49) e dalle successive disposizioni di prassi. Inoltre con lo stesso provvedimento sono state disciplinate le tipologie di immobili per i quali non sussiste l'obbligo dell'accatastamento e quelle per le quali questo possa avvenire con procedure semplificate.

In merito ai criteri per il riconoscimento della ruralità, che – come già anticipato – sono da tenere presente anche ai fini dell'accatastamento, la normativa di riferimento, già citata, distingue tra fabbricati ad uso abitativo e fabbricati, strumentali all'esercizio dell'attività agricola. Proprio in relazione a tale diversità di trattamento, nel prosieguo della trattazione sono esaminate separatamente le modalità di accertamento in catasto delle abitazioni rurali rispetto agli altri immobili agricoli ad uso strumentale

Va comunque osservato che i criteri per il riconoscimento della ruralità concernono sia i requisiti oggettivi, che quelli soggettivi in quanto correlati a condizioni proprie del soggetto utilizzatore/titolare di diritti reali sugli immobili medesimi.

3.1. Unità immobiliari ad uso abitativo

Il comma 4 del citato D.P.R. n. 139/98 dispone che le costruzioni rurali costituenti unità immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite in catasto autonomamente dagli immobili rurali ad uso diverso e mediante l'attribuzione di classamento, sulla base dei quadri di qualificazione vigenti in ciascuna zona censuaria.

Ai fini fiscali i requisiti di ruralità sono definiti dall'articolo 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133, come sostituito dall'articolo 2 del DPR 23 marzo 1998, n. 139 e da ultimo integrato dall'articolo 2, comma 37, del decreto legge n. 262 del 2006, convertito nella legge n. 286 del 2006.

In particolare sono rurali le case di abitazione, possedute dal soggetto titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito, che servono:

- all'imprenditore agricolo iscritto al registro delle imprese;
- alle persone addette alla coltivazione della terra;
- ai familiari conviventi a loro carico
- ai titolari di trattamenti pensionistici da attività lavorativa in agricoltura
- ai lavoratori agricoli subordinati

Tra i soggetti addetti alla coltivazione della terra rientrano anche le società agricole di cui all'articolo 2 del D.Lgs 99/04, come modificato dal D.Lgs 101/05; il fabbricato utilizzato ad uso abitativo dal socio coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale mantiene la qualifica di fabbricato rurale.

L'attività degli Uffici dell'Agenzia del territorio, nel caso di specie, sarà pertanto finalizzata:

- all'esame delle dichiarazioni aventi per oggetto unità immobiliari dichiarate per la prima volta al catasto edilizio urbano, ad attribuire la categoria catastale del "gruppo A" più appropriata alla tipologia edilizia specifica e relativa classe di redditività;
- alla verifica delle costruzioni già censite al catasto dei terreni come "fabbricato rurale" o "porzione di fabbricato rurale" circa la persistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per la permanenza in tale stato di accatastamento (elencati nella normativa allegata).

Questi requisiti concernono:

a) Possesso: deve essere esercitato dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito, semprechè tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge n. 580/93, o da: familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche, soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura, coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali. Per gli affittuari, il possesso dell'immobile va documentato mediante apposito atto registrato mentre per coloro che possiedono il fabbricato sulla base di un altro titolo idoneo, quale ad esempio il comodato, occorre verificare se sussistono le condizioni per un eventuale esonero dall'obbligo della registrazione del contratto. Nel caso richiamato del comodato valgono i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con nota prot. n. 2001/22642 del 6 febbraio 2001 per cui i contratti verbali di comodato non sono soggetti all'obbligo della registrazione tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti.

b) Utilizzazione: 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 montane¹;

c) Superficie Poderale: superficie minima mq. 10.000 ridotta a mq. 3.000 qualora sul terreno vengano praticate colture specializzate in serra, funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno insista in zone montane.

d) Reddito: il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto conduttore del fondo deve essere superiore alla metà del suo reddito complessivo. Da tale reddito devono essere esclusi i trattamenti pensionistici erogati a seguito di attività svolta in agricoltura. Nel caso di terreni montani detto limite è ridotto dalla metà ad un quarto. Per coloro che non presentano la dichiarazione I.V.A. il volume di affari deve essere assunto pari al limite massimo previsto per l'esonero dalla presentazione della dichiarazione ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. n. 633 del 1972. Nel caso di

¹ Sono considerati comuni montani quelli individuati ai sensi della legge 31 gennaio 1994 n. 97.

abitazione utilizzata da soggetto titolare di trattamento pensionistico da attività lavorativa in agricoltura e di terreni affittati ad un terzo, la sussistenza del requisito va verificata in capo all'affittuario.

e) Tipologia: l'abitazione non deve essere censita in categoria A/1 o A/8 né presentare caratteristiche di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969, ancorché censita in altre categorie del "gruppo A";

f) Ubicazione: l'abitazione deve essere ubicata nello stesso comune od in altro confinante con quello dove sono situati i terreni;

g) Ampiezza: vanno rispettati i limiti di consistenza dell'abitazione definiti all'art. 9, comma 5 del citato DL n. 557/93 nel caso di stesso nucleo familiare occupante più abitazioni, relativamente alle abitazioni diverse dalla prima;

i) Iscrizione: al Registro delle imprese del soggetto conduttore l'azienda (coltivatore diretto, affittuario o altro,) che occupi una abitazione.

Tale iscrizione non è richiesta per i familiari conviventi a loro carico, i titolari di trattamenti pensionistici da attività lavorativa in agricoltura, i lavoratori agricoli subordinati e coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali

E' appena il caso di sottolineare che i requisiti soggettivi possono essere dimostrati anche attraverso la presentazione di dichiarazioni sostitutive di notorietà rese ai sensi degli articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dal soggetto dichiarante, come da modulistica di cui all'allegato n. 2. Sulle suddette dichiarazioni gli Uffici provinciali dell'Agenzia espliciteranno i controlli di rito.

3.2. Unità immobiliari strumentali all'attività agricola

L'articolo 1, comma 5, del D.P.R. n. 139/98, dispone che le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengano 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.

In proposito, giova precisare che l'art. 1, comma 1, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, nel modificare l'art. 2135 del codice civile, ha introdotto tra le attività di competenza dell'imprenditore agricolo anche quelle "connesse" alla "coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali", delle quali, peraltro, è fornita una dettagliata esemplificazione.

Il comma 2 dello stesso articolo ha chiarito che la qualifica di “imprenditore agricolo” può essere posseduta anche dalle cooperative dei medesimi imprenditori ed i loro consorzi, quando utilizzano per lo svolgimento delle attività agricole, “prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico”.

Le norme citate hanno innovato significativamente la disciplina del T.U. n. 917 del 1986, in quanto hanno fatto rientrare nelle costruzioni strumentali all’attività agricola, tra le altre, anche quelle destinate all’esercizio delle attività agricole connesse alla produzione di beni, quali le attività di trasformazione, manipolazione, conservazione, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Rispetto all’attività agrituristica, pur confermando le indicazioni fornite dal su citato articolo 5, comma 1 del D.P.R. 139/98, va chiarito, che si ritengono compatibili con l’attività agrituristica, ed in genere con la ruralità dell’immobile, la destinazione residenziale dell’unità immobiliare utilizzata dall’imprenditore quale abitazione, cui è attribuita una delle categorie del gruppo A (escluse A1 o A8 e quelle che hanno caratteristiche di lusso), e gli immobili con classamento nelle categorie C/2, C/3, C/6 e C/7. Si ricorda, inoltre, che l’art. 1, comma 3, del citato D.P.R. 139/98 prevede. *“Ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali, ai sensi dell’art. 2.”.*

Il già citato Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, all’art. 32, viene richiamato ai fini della individuazione delle attività agricole che attribuiscono alle costruzioni strumentali ad esse destinate il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali

In particolare contempla quelle che servono:

- al ricovero degli animali;
- alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività di manipolazione e trasformazione.

Nel caso in esame occorre analizzare se, ordinariamente, le attività svolte nei complessi in questione siano sicuramente riconducibili all’attività dell’impresa agricola o, di contro, possano essere correlate ad attività di tipo industriale o commerciale. In ossequio pertanto ai principi dettati dal Testo Unico delle Imposte Dirette, deve valutarsi – a prescindere dalla natura e caratteristiche, nonché dalla possibilità o meno di destinarli ad una funzione diversa senza radicali trasformazioni – se gli immobili siano strumentali “per destinazione” alle attività agricole di cui all’ art. 2135 c.c.. Pertanto , unico elemento discriminante per definire la concreta strumentalità all’attività agricola effettivamente praticata ed, in ultima analisi, la ruralità del fabbricato, risiede quindi nella compatibilità delle caratteristiche tipologico-funzionali con l’effettiva produzione del fondo al quale è asservito, nonché di quelle ubicazionali (insistenza delle costruzioni su terreni agricoli costituenti

l'azienda) circostanza, quest'ultima, che deve, quindi, costituire oggetto di specifica verifica ai fini del corretto classamento.

L'attività degli Uffici sarà quindi finalizzata, sostanzialmente, a verificare che negli immobili da accertare vengano esercitate le suddette attività. Di conseguenza gli immobili devono essere considerati in linea oggettiva strumentali all'attività agricola esercitata sul fondo e pertanto censiti nella categoria D/10.

Nel caso contrario, ovvero qualora la funzione di trasformazione e/o quella di commercializzazione riguardi prodotti agricoli in quantità non ottenuta prevalentemente dalla coltivazione del fondo (50% della produzione), il classamento deve essere effettuato nelle categorie D/7 o D/8.

Alle suddette attività agricole deve aggiungersi quella dell'agriturismo come disciplinata ai sensi dell'art. 2 della recente legge 20 febbraio 2006, n. 96, che prevede *“Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 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” (comma 1)*. Inoltre nello stesso articolo, al comma 2, viene precisato che: *“Possono essere addetti allo svolgimento dell'attività agriturbistica, l'imprenditore agricolo e i suoi familiari ai sensi dell'art. 230-bis del codice civile, nonché i lavoratori dipendenti a tempo determinato, indeterminato e parziale ...”*.

In sintesi, i requisiti essenziali, oggettivi e soggettivi, che configurano e caratterizzano l'attività di agriturismo sono:

- l'esistenza di un'azienda agricola condotta da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 c.c.;
- l'espletamento di un'attività di ricezione ed ospitalità in strutture interne all'azienda suddetta;
- 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 dal fondo.

L'art. 3 della norma suddetta, recante disposizioni per l'utilizzazione di locali per attività agrituristiche, dispone inoltre, al comma 1, che *“Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo.”*.

Da quanto rappresentato ne discende che gli immobili da classare in D/10, in funzione dell'attività agriturbistica in essi espletata, sulla base del D.P.R. n. 139 del 1998, sono sia quelli aventi caratteri di ruralità, in quanto immobili propriamente strumentali all'attività agricola (è il caso di locali adibiti ad un utilizzo ricettivo nella stessa abitazione dell'imprenditore agricolo), sia eventuali altri immobili ricompresi all'interno dell'azienda agricola, trasformati o costruiti ex novo, destinati segnatamente alla ricezione ed ospitalità dei clienti nell'ambito dell'attività agriturbistica. L'inclusione di tale attività

tra quelle “connesse” al settore agricolo, pertanto, fa sì che gli immobili in questione possano definirsi, in senso lato, strumentali.

I controlli che gli Uffici periferici dovranno effettuare per l'accertamento della sussistenza dei requisiti necessari per il censimento degli immobili in parola nella categoria D/10, sulla base delle indicazioni contenute nella normativa statale e regionale, dovranno avere ad oggetto:

- il riscontro del rapporto di connessione e complementarità fra le attività agrituristiche e quelle di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame “che devono comunque rimanere prevalenti”, va effettuato sulla base delle disposizioni contenute nella legge quadro n. 96/06 e nelle Leggi Regionali di recepimento;
- la somministrazione dei pasti e delle bevande che deve essere costituita “prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona”;
- la localizzazione degli ambienti dedicati all'ospitalità che deve essere interna all'azienda agricola;
- i limiti stabiliti dall'ordinamento statale o regionale riguardanti il numero dei posti letto, delle piazzole di sosta per i campeggiatori, degli spazi dedicati alla refezione.

Va chiarito, inoltre, che si ritengono compatibili con l'attività agriturbistica, ed in genere con la ruralità dell'immobile, la destinazione residenziale, cui è attribuita una delle categorie del gruppo A (escluse A1 o A8 e quelle che hanno caratteristiche di lusso), in presenza di unità immobiliare utilizzata anche quale abitazione dell'imprenditore, e gli immobili con classamento nelle categorie C/2, C/3, C/6 e C/7.

Ai fini operativi, il rispetto dei limiti può essere accertato previa dichiarazione sostitutiva di notorietà resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dal soggetto dichiarante che attesti la circostanza.

In particolare, per la verifica della destinazione del bene ad attività agriturbistica deve essere esibita copia della autorizzazione del competente Organo amministrativo locale attestante il rispetto dei limiti o che, indirettamente, riconosca il carattere di attività agriturbistica. Anche questo ultimo requisito può essere attestato con dichiarazione sostitutiva di notorietà.

Su dette dichiarazioni, gli Uffici provinciali del territorio esplicheranno i controlli di rito.

4 Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità per la nuova disciplina introdotta dal DL n. 262/06

I fabbricati per i quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento di ruralità, ai fini fiscali, a seguito del disposto dell'articolo 2, comma 37, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, devono essere dichiarati, dai titolari di diritti reali, al catasto edilizio urbano entro il 30 giugno 2007.

In tal caso non si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

A tal fine, nel documento di aggiornamento catastale dovrà essere specificamente indicata, nell'apposita casella del modello unico digitale Docfa, per la trasmissione telematica, ovvero nel modello cartaceo presentato in modalità tradizionale presso la sede dell'Ufficio provinciale competente, la tipologia della dichiarazione riconducibile alla locuzione "dichiarazione resa ai sensi dell'art. 2, comma 36, DL n. 262/06". Nelle more della disponibilità della nuova procedura informatica il professionista provvederà ad inserire nella relazione tecnica simile locuzione.

5 Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati mai dichiarati in catasto o per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità indipendentemente dalla nuova disciplina introdotta dal DL n. 262/06.

Gli immobili che non risultano dichiarati in tutto o in parte al catasto ovvero i fabbricati iscritti al catasto terreni che hanno perso i requisiti di ruralità per motivi diversi da quelli di cui al paragrafo precedente devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano, a cura dei soggetti titolari di diritti reali. Si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

Non appare superfluo evidenziare che, la perdita dei requisiti di ruralità concerne tanto unità immobiliari censite in catasto terreni come "fabbricato rurale" quanto quelle iscritte al catasto edilizio urbano in categoria D/10.

Si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

Nel documento di aggiornamento catastale dovrà essere specificamente indicata, nell'apposita casella del modello unico digitale Docfa, per la trasmissione telematica, ovvero nel modello

cartaceo presentato in modalità tradizionale presso la sede dell'Ufficio provinciale competente, la tipologia della dichiarazione riconducibile alla locuzione:

“Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06”, in caso di dichiarazione di fabbricato che abbia perso i requisiti di ruralità;

“Fabbricato mai dichiarato - art. 2, comma 36, DL n. 262/06”; in caso di dichiarazione di fabbricato che non sia stato mai dichiarato in catasto (per fabbricato mai dichiarato in catasto si considera quello i cui lavori di ultimazione siano stati completati entro il 31/12/2005 e la dichiarazione in catasto è presentata dopo il 3/10/2006, data di entrata in vigore del D.L. n. 262/2006).

Nelle more della disponibilità della nuova procedura informatica il professionista provvederà ad inserire nella relazione tecnica similari locuzioni.

6 Accertamenti fiscali per l'assoggettabilità ad imposta della rendita catastale iscritta in catasto

Si evidenzia quanto previsto dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, secondo cui *“Ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali...”*, evidentemente quando non subiscono mutazioni oggettive.

Con questa impostazione, il legislatore ha voluto prevedere la piena autonomia tra il profilo catastale (costituzione dell'inventario completo) e quello fiscale (imposizione o esenzione sulla base delle redditività oggettive, comunque riportate in catasto).

In conseguenza di questa scelta, a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto del Ministro delle Finanze 2/1/1998, n. 28, si vengono a trovare iscritti nel catasto edilizio urbano abitazioni (censite in una delle categorie del gruppo A) ed annessi agricoli (censiti in una categoria del gruppo C ovvero in D/10) con rendita attribuita, al pari di tutte le altre unità immobiliari urbane, ma che sono invece strumentali ai fini dell'attività agricola e quindi esenti da imposta sui redditi dei fabbricati e da ICI.

L'applicazione delle agevolazioni fiscali per le costruzioni che soddisfano i requisiti della ruralità, in quanto strumentali ai fini dell'attività agricola, sono di competenza degli uffici preposti all'accertamento dei vari tributi, a richiesta dei quali, gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio forniscono la consulenza tecnica prevista dai compiti istituzionali per la verifica della sussistenza o meno dei caratteri oggettivi delle costruzioni e dei terreni asserviti.

Per gli Uffici fiscali, l'accertamento concerne invece sempre la verifica dei requisiti soggettivi ed oggettivi per il riconoscimento della ruralità al fine di assoggettare o meno a tassazione il relativo reddito di fabbricati, comunque, iscritto in catasto.

7 Individuazione fabbricati mai dichiarati in catasto o per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità indipendentemente dalla nuova disciplina introdotta dal DL n. 262/06

Nell'ambito delle attività in esame saranno condotti specifici accertamenti rivolti:

- all'analisi ed elaborazione delle informazioni ottenute dalle dichiarazioni rese ad Agea a partire dall'anno 2007 rese dai soggetti interessati ai contributi agricoli e che detengono i fabbricati, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 33, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262
- alle verifiche sui soggetti intestatari in catasto di fabbricati censiti al catasto dei terreni attraverso incroci dati con le informazioni in possesso dell'Agenzia delle Entrate allo scopo di accertare il possesso di partita IVA, il regime IVA adottato e se il soggetto si trova in regime speciale IVA di esonero, di cui all'articolo 34, comma 6, del DPR 633/72, nonché la presenza di volume di affari da attività agricola per coloro che hanno presentato la dichiarazione annuale IVA e i redditi complessivi e l'iscrizione presso il Registro delle imprese agricole;
- verifiche sui soggetti intestatari in catasto di fabbricati censiti al catasto dei terreni attraverso incroci dati con le informazioni in possesso del Comune, tesi ad individuare eventuali loro residenze nei fabbricati medesimi (incrocio con la banca dati anagrafica dei residenti) ed eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate per la trasformazione e/o restauro (incrocio con la banca dati delle autorizzazioni e permessi edilizi);
- all'individuazione di fabbricati non dichiarati in catasto presenti in foto aeree sovrainposte e georiferite rispetto alla cartografia catastale.

A tale fine l'Agenzia del Territorio fornisce all'AGEA i fogli di mappa aggiornati e l'elenco dei fabbricati, suddivisi per comune, presenti in catasto terreni, e attiva con la stessa il rapporto convenzionale previsto dall'art. 2, comma 6, del provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 29 dicembre 2006.

Il risultato degli accertamenti consentirà di provvedere alla formazione di specifici elenchi comunali di fabbricati per i quali i soggetti titolari di diritti reali sugli stessi sono obbligati alla presentazione della dichiarazione in catasto, da pubblicizzare secondo le modalità riportate nel successivo paragrafo.

E' appena il caso di evidenziare che i fabbricati iscritti al Catasto Terreni che conservano i requisiti fiscali di ruralità previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis, del D.L. n. 557 del 1993, convertito nella legge n. 133 del 1994 e successive modificazioni ed integrazioni e che non sono stati oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione rimangono censiti al Catasto terreni.

8 Pubblicizzazione degli elenchi dei fabbricati che devono formare oggetto di dichiarazione in catasto - Azioni di surroga dell'Agenzia

La legge finanziaria 2007 (legge n. 298/06), al comma 339, modificando la precedente formulazione portata dal D.L. n. 262/06, ha previsto che la richiesta ai soggetti interessati ad accatastare possa essere eseguita secondo le seguenti modalità.

L'Agenzia del territorio, con apposito comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, rende nota la disponibilità, per ciascun comune, dell'elenco degli immobili individuati, comprensivo, qualora accertata, della data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione al catasto, e provvede a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, presso i comuni interessati e tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet, il predetto elenco, con valore di richiesta, per i titolari dei diritti reali, di presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Se questi ultimi non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla data di pubblicazione del comunicato di cui al periodo precedente, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle relative dichiarazioni redatte in conformità al regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, e a notificarne i relativi esiti.

Il provvedimento direttoriale del 9/2/07 specifica inoltre che le risultanze delle attività di verifica su larga scala, finalizzate all'individuazione degli immobili non dichiarati in catasto e dei fabbricati iscritti al catasto terreni che hanno subito modifiche delle caratteristiche oggettive o perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, sono periodicamente pubblicizzate con le modalità in precedenza indicate.

Quindi di volta in volta che l'attività di rilevazione massiva per un comune intero sia stata completata, per lo stesso può procedersi alla pubblicizzazione.

E' appena il caso di osservare che in caso di rilevazioni "su larga scala", che comporti l'individuazione di un numero limitato di immobili riscontrati per un comune si possa procedere con notifica diretta al domicilio dei soggetti interessati, piuttosto che alla pubblicizzazione.

Decorsi 90 giorni dalla data di pubblicazione nella G.U. del comunicato, senza che i soggetti interessati abbiano provveduto a presentare autonomamente in catasto il previsto documento di aggiornamento catastale, ciascun Ufficio interessato, compatibilmente con le risorse disponibili e le direttive programmatiche che lo riguardano, inoltra uno specifico avviso di sopralluogo - a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno - al soggetto obbligato alla dichiarazione in catasto, contestando fra l'altro, l'inosservanza all'adempimento previsto dalla legge. Nella scelta dell'individuazione del soggetto destinatario possono essere espletate opportune verifiche, affinché lo stesso venga individuato fra quelli richiamati nell'art. 3 del regio decreto legge 14 aprile 1939, n. 652, obbligati alla dichiarazione, possibilmente individuandolo con quello che ha la gestione del bene. Per tale finalità gli Enti locali, con l'ausilio dei loro archivi informativi, potranno dare un incisivo contributo.

Conformemente a quanto già stabilito con la circolare n. 10 del 4 agosto 2005 per le attività del tutto similari di cui all'articolo 1, comma 336, della legge n. 311/04, il Direttore dell'Ufficio procede nell'attività di surroga affidando l'incarico alle proprie strutture tecnico-operative.

Riguardo agli adempimenti da espletare ed ai contenuti del richiamato avviso, che deve riportare, anche la contestazione dell'inadempimento, si rimanda alle disposizioni impartite con la richiamata circolare n. 10/2005 e relativa procedura operativa.

Si applicano le sanzioni per la tardiva od omessa presentazione della dichiarazione in catasto.

Sul documento di aggiornamento catastale prodotto dalla parte, o, in attività di surroga, dall'Ufficio dovrà essere specificamente indicata, nell'apposita casella del modello Docfa, la tipologia della dichiarazione riconducibile alla locuzione "ex fabbricato rurale", in caso di dichiarazione in catasto per perdita dei requisiti di ruralità, ovvero "fabbricato mai dichiarato in catasto", nel caso di fabbricato per i quali è stata omessa la dichiarazione in catasto nel termine previsto, attualmente di trenta giorni dalla data della sua ultimazione. Nelle more della disponibilità della nuova procedura informatica il professionista provvederà ad inserire nella relazione tecnica simile locuzione.

9 Disposizioni finali

In relazione alla rilevanza innovativa della norma ed ai collaterali effetti sul processo sanzionatorio, gli Uffici provinciali avranno cura di dare la massima diffusione a livello locale del contenuto della presente circolare, tanto agli Ordini e i Collegi professionali interessati, quanto ai rappresentati di associazioni di categoria degli agricoltori e di proprietari di immobili rustici.

Le Direzioni Regionali supporteranno gli Uffici provinciali nell'attuazione della presente circolare e ne verificheranno la corretta applicazione.

(fine)

Allegato 1 alla circolare n. 7-2007

Riferimenti normativi relativi ai requisiti oggettivi e soggettivi per il riconoscimento di ruralità dei fabbricati ai fini fiscali².

Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 recante approvazione del testo unico delle imposte sui redditi.

“Art. 32. Reddito agrario

1. Il reddito agrario è costituito dalla parte del reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale d'esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della 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 di 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 stessa insiste;

c) le attività di cui al terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorché non svolte sul terreno, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, con riferimento ai beni individuati, ogni due anni e tenuto conto dei criteri di cui al comma 1, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze su proposta del Ministro delle politiche agricole e forestali.

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'articolo 27”.

“Art. 42. Costruzioni rurali

1. Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni o porzioni di costruzioni rurali, e relative pertinenze, appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni cui servono e destinate:

a) alla abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali e alla vigilanza dei lavoratori agricoli, nonché dei familiari conviventi a loro carico, sempre che le caratteristiche dell'immobile siano rispondenti alle esigenze delle attività esercitate;

b) al ricovero degli animali di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 32 e di quelli occorrenti per la coltivazione;

c) alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;

d) alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività di manipolazione e trasformazione di cui alla lettera c) del comma 2 dell'articolo 32”.

Decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 recante ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994 convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

² Testi aggiornati con le modifiche normative intervenute alla data di pubblicazione del provvedimento.

“Art. 9. *Istituzione del catasto dei fabbricati*
(Omissis)

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

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 o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito, semprechè tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580, o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

b) 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) 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;

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 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) 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.

3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 29 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 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, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

4. 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.

5. 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.

6. 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”.

Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, recante orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della L. 5 marzo 2001, n. 57.

(Omissis)

“Art. 1. *Imprenditore agricolo.*

(Omissis)

2. Si considerano imprenditori agricoli le cooperative di imprenditori agricoli ed i loro consorzi quando utilizzano per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, come sostituito dal comma 1 del presente articolo, prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico”.

Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 recante disposizioni in materia di soggetti, attività e integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38.

“Art. 1. *Imprenditore agricolo professionale*

1. Ai fini dell'applicazione della normativa statale, è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n. 1257/1999 del 17 maggio 1999, del Consiglio, dedichi alle attività agricole di cui all' articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio tempo di lavoro complessivo e che ricavi dalle attività medesime almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro. Le pensioni di ogni genere, gli assegni ad esse equiparati, le indennità e le somme percepite per l'espletamento di cariche pubbliche, ovvero in associazioni ed altri enti operanti nel settore agricolo, sono escluse dal computo del reddito globale da lavoro. Nel caso delle società di persone e cooperative, ivi incluse le cooperative di lavoro, l'attività svolta dai soci nella società, in presenza dei requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito di cui al primo periodo, è idonea a far acquisire ai medesimi la qualifica di imprenditore agricolo professionale e al riconoscimento dei requisiti per i soci lavoratori. Nel caso di società di capitali, l'attività svolta dagli amministratori nella società, in presenza dei predetti requisiti di conoscenze e competenze professionali, tempo lavoro e reddito, è idonea a far acquisire ai medesimi amministratori la qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per l'imprenditore che operi nelle zone svantaggiate di cui all'articolo 17 del citato regolamento (CE) n. 1257/1999, i requisiti di cui al presente comma sono ridotti al venticinque per cento.

2. Le regioni accertano ad ogni effetto il possesso dei requisiti di cui al comma 1. È fatta salva la facoltà dell'Istituto nazionale di previdenza sociale (INPS) di svolgere, ai fini previdenziali, le verifiche ritenute necessarie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 2001, n. 476.

3. Le società di persone, cooperative e di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate imprenditori agricoli professionali qualora lo statuto preveda quale oggetto sociale l'esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all' articolo 2135 del codice civile e siano in possesso dei seguenti requisiti:

a) nel caso di società di persone qualora almeno un socio sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale. Per le società in accomandita la qualifica si riferisce ai soci accomandatari;

b) [nel caso di società cooperative, ivi comprese quelle di conduzione di aziende agricole, qualora almeno un quinto dei soci sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale] (soppresso);

c) nel caso di società di capitali o cooperative, quando almeno un amministratore che sia anche socio per le società cooperative sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale.

3-bis. La qualifica di imprenditore agricolo professionale può essere apportata da parte dell'amministratore ad una sola società.

4. All'imprenditore agricolo professionale persona fisica, se iscritto nella gestione previdenziale ed assistenziale, sono altresì riconosciute le agevolazioni tributarie in materia di imposizione indiretta e creditizie stabilite dalla normativa vigente a favore delle persone fisiche in possesso della qualifica di coltivatore diretto. La perdita dei requisiti di cui al comma 1, nei cinque anni dalla data di applicazione delle agevolazioni ricevute in qualità di imprenditore agricolo professionale determina la decadenza dalle agevolazioni medesime.

5. Le indennità e le somme percepite per l'attività svolta in società agricole di persone, cooperative, di capitali, anche a scopo consortile, sono considerate come redditi da lavoro derivanti da attività agricole ai fini del presente articolo, e consentono l'iscrizione del soggetto interessato nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura.

5-bis. L'imprenditore agricolo professionale persona fisica, anche ove socio di società di persone o cooperative, ovvero amministratore di società di capitali, deve iscriversi nella gestione previdenziale ed assistenziale per l'agricoltura. Ai soci lavoratori di cooperative si applica l'articolo 1, comma 3, della legge 3 aprile 2001, n. 142.

5-ter. Le disposizioni relative all'imprenditore agricolo professionale si applicano anche ai soggetti persone fisiche o società che, pur non in possesso dei requisiti di cui ai commi 1 e 3, abbiano presentato istanza di riconoscimento della qualifica alla Regione competente che rilascia apposita certificazione, nonché si siano iscritti all'apposita gestione dell'INPS. Entro ventiquattro mesi dalla data di presentazione dell'istanza di riconoscimento, salvo diverso termine stabilito dalle regioni, il soggetto interessato deve risultare in possesso dei requisiti di cui ai predetti commi 1 e 3, pena la decadenza degli eventuali benefici conseguiti. Le regioni e l'Agenzia delle entrate definiscono modalità di comunicazione delle informazioni relative al possesso dei requisiti relativi alla qualifica di IAP.

5-quater. Qualunque riferimento nella legislazione vigente all'imprenditore agricolo a titolo principale si intende riferito all'imprenditore agricolo professionale, come definito nel presente articolo.

5-quinqies. L'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153, e successive modificazioni, è abrogato”.

Codice civile

“Art. 2135. Imprenditore agricolo

È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

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.

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”.

Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 19-3-2004 - Individuazione dei beni che possono essere oggetto delle attività agricole «connesse», di cui all'art. 32 del testo unico delle imposte sui redditi.

(Omissis)

“Art. 1. Individuazione dei beni oggetto delle attività agricole

1. I beni prodotti e le relative attività agricole di cui all'art. 32, comma 2, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, sono individuati nella allegata tabella che costituisce parte integrante del presente provvedimento.

Art. 2. Classificazione attività economiche.

1. Le attività agricole di cui al precedente articolo sono individuate sulla base della classificazione delle attività economiche «Atecofin 2004» approvata con Provv. 23 dicembre 2003 del direttore dell'Agenzia delle entrate pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 301 del 30 dicembre 2003.

TABELLA DEI PRODOTTI AGRICOLI

Produzione di carni e prodotti della loro macellazione (15.11.0 - 15.12.0).

Lavorazione e conservazione delle patate (15.31.0), escluse le produzioni di purè di patate disidratato, di snack a base di patate, di patatine fritte e la sbucciatura industriale delle patate.

Produzione di succhi di frutta e di ortaggi (15.32.0).

Lavorazione e conservazione di frutta e ortaggi n.c.a. (15.33.0).

Produzione di olio di oliva e di semi oleosi (01.13.2 - 15.41.1 - 15.41.2).

Produzione di olio di semi di granoturco (olio di mais) (ex 15.62.0).

Trattamento igienico del latte e produzione dei derivati del latte (01.21.0 - 01.22.1 - 15.51.1 - 15.51.2).

Lavorazione delle granaglie (da 15.61.1 a 15.61.3).

Produzione di vini (01.13.1 - 15.93.1 - 15.93.2).

Produzione di aceto (ex 15.87.0).

Produzione di sidro ed altre bevande fermentate (15.94.0).

Manipolazione dei prodotti derivanti dalle coltivazioni di cui alle classi 01.11, 01.12 e 01.13”.

Decreto 20 aprile 2006 - Determinazione del reddito derivante dall'allevamento di animali per il biennio 2005-2006, ai sensi degli articoli 32, comma 3, e 56, comma 5, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.

(Omissis)

“Art. 1. Determinazione del numero dei capi di bestiame

1. Per il biennio 2005 e 2006, il numero dei capi che rientra nei limiti di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 32 del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, tenuto conto della potenzialità produttiva dei terreni e delle unità foraggere occorrenti a seconda della specie allevata è stabilito in base alle tabelle 1, 2 e 3 allegate al presente decreto, di cui formano parte integrante.

Art. 2. Determinazione del valore medio del reddito agrario riferibile a ciascun capo allevato

1. Per il biennio 2005 e 2006, ai fini della determinazione del reddito derivante dall'allevamento di animali, eccedente il limite di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 32 suindicato, con i criteri di cui all'art. 56 del testo unico delle imposte sui redditi, il valore medio del reddito agrario riferibile a ciascun capo allevato entro il predetto limite è stabilito in base alle tabelle di cui all'art. 1.

2. (Omissis)”.

Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139

Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

(Omissis)

art. 1

Norme per l'accatastamento.

1. Per l'accatastamento delle nuove costruzioni e delle variazioni di costruzioni preesistenti, rurali ai sensi dei criteri previsti dall'articolo 2, ovvero per le costruzioni già censite al catasto dei terreni, per le quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 5 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

2. (Soppresso).

3. Ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali, ai sensi dell'articolo 2.

4. Le costruzioni rurali costituenti unità immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite autonomamente mediante l'attribuzione di classamento, sulla base dei quadri di qualificazione vigenti in ciascuna zona censuaria.

5. 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.

L. 20 febbraio 2006, n. 96 -Disciplina dell'agriturismo.

Art.1. Finalità.

1. La Repubblica, in armonia con i programmi di sviluppo rurale dell'Unione europea, dello Stato e delle regioni, sostiene l'agricoltura anche mediante la promozione di forme idonee di turismo nelle campagne, volte a:

- a) tutelare, qualificare e valorizzare le risorse specifiche di ciascun territorio;
- b) favorire il mantenimento delle attività umane nelle aree rurali;
- c) favorire la multifunzionalità in agricoltura e la differenziazione dei redditi agricoli;
- d) favorire le iniziative a difesa del suolo, del territorio e dell'ambiente da parte degli imprenditori agricoli attraverso l'incremento dei redditi aziendali e il miglioramento della qualità di vita;
- e) recuperare il patrimonio edilizio rurale tutelando le peculiarità paesaggistiche;
- f) sostenere e incentivare le produzioni tipiche, le produzioni di qualità e le connesse tradizioni enogastronomiche;
- g) promuovere la cultura rurale e l'educazione alimentare;
- h) favorire lo sviluppo agricolo e forestale.

Art 2. - Definizione di attività agrituristiche.

1. Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 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.

2. Possono essere addetti allo svolgimento dell'attività agriturbistica l'imprenditore agricolo e i suoi familiari ai sensi dell'articolo 230-bis del codice civile, nonché i lavoratori dipendenti a tempo determinato, indeterminato e parziale. Gli addetti di cui al periodo precedente sono considerati lavoratori agricoli ai fini della vigente disciplina previdenziale, assicurativa e fiscale. Il ricorso a soggetti esterni è consentito esclusivamente per lo svolgimento di attività e servizi complementari.

3. Rientrano fra le attività agrituristiche:

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;
- b) somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC e DOCG o compresi nell'elenco nazionale dei prodotti agroalimentari tradizionali, secondo le modalità indicate nell'articolo 4, comma 4;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini, alla quale si applica la legge 27 luglio 1999, n. 268;

d) organizzare, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, didattiche, di pratica sportiva, nonché escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

4. Sono considerati di propria produzione i cibi e le bevande prodotti, lavorati e trasformati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola e ottenuti attraverso lavorazioni esterne.

5. Ai fini del riconoscimento delle diverse qualifiche di imprenditore agricolo, nonché della priorità nell'erogazione dei contributi e, comunque, ad ogni altro fine che non sia di carattere fiscale, il reddito proveniente dall'attività agrituristica è considerato reddito agricolo.

Art. 3. - Locali per attività agrituristiche.

1. Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo.

2. Le regioni disciplinano gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso dell'imprenditore agricolo ai fini dell'esercizio di attività agrituristiche, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi.

3. I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali.

Art. 4. - Criteri e limiti dell'attività agrituristica.

1. Le regioni, tenuto conto delle caratteristiche del territorio regionale o di parti di esso, dettano criteri, limiti e obblighi amministrativi per lo svolgimento dell'attività agrituristica.

2. Affinchè 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.

3. L'attività agricola si considera comunque prevalente quando le attività di ricezione e di somministrazione di pasti e bevande interessano un numero non superiore a dieci ospiti.

4. Al fine di contribuire alla realizzazione e alla qualificazione delle attività agrituristiche e alla promozione dei prodotti agroalimentari regionali, nonché alla caratterizzazione regionale dell'offerta enogastronomica, le regioni disciplinano la somministrazione di pasti e di bevande di cui all'articolo 2, comma 3, lettera b), tenendo conto dei seguenti criteri:

a) l'azienda che somministra pasti e bevande deve apportare comunque una quota significativa di prodotto proprio. Particolari deroghe possono essere previste nel caso di somministrazione di pasti e bevande solo alle persone alloggiate;

b) per aziende agricole della zona si intendono quelle collocate in ambito regionale o in zone omogenee contigue di regioni limitrofe, e per esse deve essere stabilita una ulteriore quota di apporto di prodotti;

c) le quote di cui alle lettere a) e b) devono rappresentare la prevalenza dei prodotti impiegati nella somministrazione dei pasti e delle bevande;

d) la parte rimanente dei prodotti impiegati nella somministrazione deve preferibilmente provenire da artigiani alimentari della zona e comunque riferirsi a produzioni agricole regionali o di zone omogenee contigue di regioni limitrofe;

e) in caso di obiettiva indisponibilità di alcuni prodotti in ambito regionale o in zona limitrofa omogenea e di loro effettiva necessità ai fini del completamento dell'offerta enogastronomica, è definita una quota limitata di prodotti di altra provenienza, in grado di soddisfare le caratteristiche di qualità e tipicità;

f) qualora per cause di forza maggiore, dovute in particolare a calamità atmosferiche, fitopatie o epizootie, accertate dalla regione, non sia possibile rispettare i limiti di cui alla lettera c), deve essere data comunicazione al comune in cui ha sede l'impresa il quale, verificato il fatto, autorizza temporaneamente l'esercizio dell'attività.

5. Le attività ricreative o culturali di cui all'articolo 2, comma 3, lettera d), possono svolgersi autonomamente rispetto all'ospitalità e alla somministrazione di pasti e bevande di cui alle lettere a) e b) del medesimo comma, solo in quanto realizzino obiettivamente la connessione con l'attività e con le risorse agricole aziendali, nonché con le altre attività volte alla conoscenza del patrimonio storico-ambientale e culturale. Le attività ricreative e culturali per le quali tale connessione non si realizza

possono svolgersi esclusivamente come servizi integrativi e accessori riservati agli ospiti che soggiornano nell'azienda agricola e la partecipazione, anche facoltativa, a tali attività non può pertanto dare luogo ad autonomo corrispettivo.

Omissis

Art 6. - *Disciplina amministrativa.*

1. L'esercizio dell'attività agrituristica non è consentito, salvo che abbiano ottenuto la riabilitazione, a:
 - a) coloro che hanno riportato nell'ultimo triennio, con sentenza passata in giudicato, condanna per uno dei delitti previsti dagli articoli 442, 444, 513, 515 e 517 del codice penale, o per uno dei delitti in materia di igiene e di sanità o di frode nella preparazione degli alimenti previsti da leggi speciali;
 - b) coloro che sono sottoposti a misure di prevenzione ai sensi della legge 27 dicembre 1956, n. 1423, e successive modificazioni, o sono stati dichiarati delinquenti abituali.
2. 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.
3. 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.

Art. 7. - *Abilitazione e disciplina fiscale.*

1. Le regioni disciplinano le modalità per il rilascio del certificato di abilitazione all'esercizio dell'attività agrituristica. Per il conseguimento del certificato, le regioni possono organizzare, attraverso gli enti di formazione del settore agricolo e in collaborazione con le associazioni agrituristiche più rappresentative, corsi di preparazione.
2. Lo svolgimento dell'attività agrituristica nel rispetto delle disposizioni previste dalle regioni in materia, autorizzato ai sensi dell'articolo 6, comporta la conseguente applicazione delle disposizioni fiscali di cui all'articolo 5 della legge 30 dicembre 1991, n. 413, nonché di ogni altra normativa previdenziale o comunque settoriale, riconducibile all'attività agrituristica. In difetto di specifiche disposizioni, si applicano le norme previste per il settore agricolo.

Omissis

Allegato 2 alla circolare n. 7-2007

**Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa per l'aggiornamento delle
scritture catastali per fabbricati rurali abitativi**

(art. 47 DPR 28/12/2000, n. 445)

Il sottoscritto/la sottoscritta _____

nato/a a _____ il _____

residente a _____ Via/Loc. _____

codice fiscale _____ Iscritto alla Camera di Commercio

di _____ n. _____ titolare di P.Iva n. _____

in regime speciale di esonero **SI** **NO**

nella qualità di proprietario

o di altro titolo idoneo (specificare ad es. affitto, comodato etc.) _____
estremi dell'atto _____

**consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28/12/2000, n. 445, in caso di
dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 47 del medesimo decreto**

DICHIARA

**che gli immobili sotto elencati sono da considerarsi costruzioni strumentali all'attività agricola, e
precisamente trattasi di:**

**Casa di abitazione utilizzata dal proprietario, dall'usufruttuario, dal
comodatario o da titolare di altro diritto reale**

Identificativi catastale:

Comune _____ foglio _____ part. _____

**Sussiste la condizione reddituale (rapporto tra volume d'affari e reddito complessivo del soggetto
che occupa l'abitazione)** **SI** **NO**

Iscrizione alla Camera di Commercio **SI** **NO**

Insiste sul fondo cui l'immobile è asservito **SI** **NO**

Insiste su comune vicinorio a quello in cui è sito il fondo **SI** **NO**

Identificativi catastale del fondo:

Comune _____ foglio _____ part. _____

Comune _____ foglio _____ part. _____

Comune _____ foglio _____ part. _____

**Altre case di abitazione utilizzate da altri componenti lo stesso nucleo
familiare- Rispetta il limite di 5 vani catastali o 80 m² ed 1 vano catastale o 20
m² per ogni abitante oltre il primo** **SI** **No**



Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Fabbricati utilizzati come abitazione dal dipendente dell'azienda agricola a tempo indeterminato, ovvero, a tempo determinato per un numero di giornate superiori a 100

Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Fabbricato di abitazione utilizzato dal pensionato

Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Fabbricati inagibili o inabitabili

Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Fabbricati agibili non utilizzati

Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Identificativi catastali: Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Caratteristiche tipologiche delle abitazioni sopra dichiarate

Tutte le abitazioni soddisfano i seguenti requisiti *:

A/1 (Abitazione di tipo signorile) **No**

A/8 (Abitazione in villa) **No**

Abitazione di lusso (D.M. Lavori pubbl. 02.08.1969 adottato ai sensi della L. 408/49) **No**

.....
.....

Data _____

Firma _____

* Nel caso in cui solo alcune unità immobiliari siano di categoria A1, A8 o abbiano caratteristiche di lusso, nel campo libero riportare l'identificativo catastale delle unità.

N.B. Se presentata presso l'Ufficio provinciale deve essere accertata l'identità del soggetto che sottoscrive la dichiarazione. Se inviata per posta deve essere allegata anche la fotocopia del documento d'identità del soggetto dichiarante.

Allegato 3 alla circolare n. 7-2007

**Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa per l'aggiornamento delle
scritture catastali per fabbricati agricoli strumentali**

(art. 47 DPR 28/12/2000, n. 445)

Il sottoscritto/la sottoscritta _____

nato/a a _____ il _____

residente a _____ Via/Loc _____

codice fiscale _____

nella qualità di proprietario

o di altro titolo idoneo (specificare ad es. affitto, comodato etc.) _____

estremi dell'atto _____

**consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 28/12/2000, n. 445, in caso di
dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 47 del medesimo decreto**

DICHIARA

**che gli immobili sotto elencati sono da considerarsi costruzioni strumentali all'attività agricola, e
precisamente trattasi di:**

Costruzione strumentale alla coltivazione del terreno

Identificativi catastali:

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

modo utilizzo _____

Costruzione strumentale alla silvicoltura

Identificativi catastali:

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

modo utilizzo _____

Costruzione strumentale all'attività di allevamento

Identificativi catastali:

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

modo utilizzo _____

Costruzione strumentale alla produzione di vegetali

Identificativi catastali:

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

modo utilizzo _____

Costruzione strumentale alle attività di cui al terzo comma dell'art. 2135 del codice civile.

Identificativi catastali:

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

modo utilizzo _____

Fabbricato non è più utilizzato come abitazione ma è strumentale all'esercizio dell'attività agricola – ricovero attrezzi, macchine, scorte, derrate agricole etc.;

Identificativi catastali:

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Fabbricato di abitazione è utilizzato per lo svolgimento dell'attività agrituristica autorizzata dagli organi competenti (regione e comune)

Identificativi catastali:

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Fabbricato diverso dalle abitazioni utilizzati per lo svolgimento dell'attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti (regione e comune)

Identificativi catastali:

Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____
Comune _____ foglio _____ part. _____ sub _____

Data _____

Firma _____

N.B. Se presentata presso l'Ufficio provinciale deve essere accertata l'identità del soggetto che sottoscrive la dichiarazione. Se inviata per posta deve essere allegata anche la fotocopia del documento d'identità del soggetto dichiarante.