

FABBRICATI RURALI

COME CONSIDERARE I FABBRICATI RURALI ED EX RURALI AI FINI ICI - IMU

(approfondimento completo con analisi normativa e specifica indicazione per applicazione della retroattività ai fini fiscali)

Lucio guerra
tecnico@cm-cagli.ps.it
gennaio 2015

RETROATTIVITA' DELLA RURALITA' AI FINI ICI - IMU

RICOSTRUZIONE NORMATIVA

DECRETO-LEGGE 31 agosto 2013 n. 102 - legge di conversione 28 ottobre 2013 n. 124

art. 2 comma 5-ter. Ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212 (**statuto del contribuente**), l'articolo 13, comma 14-bis, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214 **deve intendersi nel senso** che **le domande di variazione catastale** presentate ai sensi dell'articolo 7, comma 2-bis, del **decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70**, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, e **l'inserimento dell'annotazione negli atti catastali** producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralita' di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n.557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e **successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda.**

(RICHIAMO NORMATIVO SOPRA EFFETTUATO)

D.L. 201/2011 - Art.13 comma 14-bis. Le domande di variazione della categoria catastale presentate, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto (28-12-2011), producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

L'art. 13 comma 14 lettera d-bis) ha poi stabilito che, **a decorrere dal 1° gennaio 2012, SONO ABROGATI i commi 2-bis, 2-ter e 2-quater dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70**, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106

IL CRONO-PROGRAMMA DELLE DATE DA CONSIDERARE PER LE VARIAZIONI CATASTALI AI SENSI DEL DL 70/2011 (Procedura di Variazione Semplificata) :

- **12/07/2011** entrata in vigore L 106/2011 conversione DL 70/2011
(da tale data è possibile presentare domande di **VARIAZIONE CATASTALE** ai sensi DL 70/2011)
- **28/12/2011** entrata in vigore L 214/2011 conversione DL 201/2011
(entro tale data possono essere presentate le domande di **VARIAZIONE CATASTALE** ai sensi DL70/2011 e quindi viene di fatto prorogato il termine di presentazione delle domande di variazione catastale)
- **30-09-2012** (comma 19 dell'art. 3 del D.L. n. 95/2012 convertito dalla L. n. 135/2012)
(entro tale ultima data debbono essere presentate le domande di variazione catastale ai sensi del DL 70/2011)

Tale procedura ha consentito quindi di presentare una **Domanda DI VARIAZIONE CATASTALE oppure di ANNOTAZIONE DI RURALITA'**, **entro il TERMINE ULTIMO E PERENTORIO DEL 30-09-2012**, in modalità che possiamo definire "**Semplificata**" rispetto alle normali procedure DOCFA, potendo così usufruire del riconoscimento dei requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993 n.557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e **successive modificazioni, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda.**

E' da evidenziare che quanto sopra esposto è rivolto ad **IMMOBILI GIA' CENSITI AL CATASTO FABBRICATI**, trattandosi appunto di variazioni catastali ed annotazioni di ruralità per immobili già censiti all'urbano.

Mentre per la dichiarazione al catasto edilizio urbano (**NUOVO ACCATASTAMENTO**), con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 (DOCFA) **dei fabbricati rurali iscritti al catasto 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, **IL TERMINE ULTIMO DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE È QUELLO DEL 30-11-2012**, come stabilito dal comma 14-ter art.13 DL 201/2011

CONCLUSIONI

Pertanto sia che si tratti di Variazioni Catastali o richiesta di Annotazioni di Ruralità ai sensi del DL 70/2011 (**ENTRO IL 30-09-2012**) che di Nuovi Accatastamenti di Fabbricati Rurali ai sensi del DL 201/2011 (**ENTRO IL 30-11-2012**), tali date sono da considerare come termine ultimo per poter usufruire del riconoscimento dei requisiti di ruralità (articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993 n. 557), **a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda.**

Invece per le Variazioni Catastali, Annotazioni di Ruralità o Nuovi Accatastamenti di Fabbricati con Requisiti di Ruralità, **PRESENTATI SUCCESSIVAMENTE ALLE DATE SOPRA INDICATE (30/09/2012 e 30/11/2012)**, tali requisiti, e relative agevolazioni fiscali, **SARANNO APPLICABILI DALLA DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DICHIARAZIONE AGLI ATTI CATASTALI CON PROCEDURA DOCFA (DM 701/94) senza alcun valore di retroattività.**

COSA FARE PER LA VERIFICA DELLA RURALITA' DEI FABBRICATI E PER DETERMINARE IL "REGIME" ICI-IMU DA APPLICARE

Nelle eventuali richieste di rimborso d'imposta o procedure di accertamento e ricorso su accertamenti già emessi è da verificare :

- se l'unità immobiliare è compresa tra quelle per quali è **STATA PRESENTATA L'ISTANZA DI VARIAZIONE CATASTALE O ANNOTAZIONE DI RURALITA' AI SENSI D.L. 70/2011 ENTRO IL 28-12-2011**. In tal caso se sussistono i requisiti di ruralità il fabbricato **È RURALE DAL 2006**.
- se l'unità immobiliare è compresa tra quelle per quali è **STATA PRESENTATA L'ISTANZA DI VARIAZIONE CATASTALE O ANNOTAZIONE DI RURALITA' AI SENSI D.L. 70/2011**, ovvero se dalle visure catastali è possibile ricavare tale informazione, ovvero se il contribuente comunica all'ufficio di aver presentato la domanda **ENTRO IL TERMINE PERENTORIO DEL 30/09/2012**. L'ufficio dovrebbe sospendere l'eventuale attività di accertamento fino a quando l'agenzia delle entrate (ex territorio) non si sia pronunciata sulla ruralità dell'immobile, ovvero collaborare ai fini dell'effettivo possesso dei requisiti di ruralità così da accelerare le procedure di controllo. **NEL CASO DI ACCLARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITÀ IL FABBRICATO È RURALE DAL 2007.**
- se l'unità immobiliare è compresa tra quelle per quali è stato **PRESENTATO NUOVO ACCATASTAMENTO AI SENSI D.L. 201/2011**, ovvero se dalle visure catastali è possibile ricavare tale informazione, **ENTRO IL TERMINE PERENTORIO DEL 30/11/2012**. L'ufficio dovrebbe sospendere l'eventuale attività di accertamento fino a quando l'agenzia delle entrate (ex territorio) non si sia pronunciata sulla ruralità dell'immobile, ovvero collaborare ai fini dell'effettivo possesso dei requisiti di ruralità così da accelerare le procedure di controllo. **NEL CASO DI ACCLARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITÀ IL FABBRICATO È RURALE DAL 2007.**
- Se le Variazioni Catastali, Annotazioni di Ruralità (DL 70/2011) o Nuovi Accatastamenti di Fabbricati con Requisiti di Ruralità (DL 201/2011), sono stati **PRESENTATI SUCCESSIVAMENTE AL 30/09/2012 (variazioni DL 70-2011) e 30/11/2012 (nuovi accatastamenti DL 201-2011)**, tali requisiti, e relative agevolazioni fiscali, **SARANNO APPLICABILI DALLA DATA DI PRESENTAZIONE**

RISPOSTA AD EVENTUALE RICHIESTA DI RIMBORSO ICI-IMU

PREMESSA

Quindi nel caso prospettato di eventuale richiesta di rimborso ICI 2009 – 2010 – 2011 ed IMU 2012 e 2013 per i seguenti immobili :

ESEMPIO :

- 1) Variazione Catastale da D/1 a D/10, presentata ai sensi del DL 70/2011 con dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 2 comma 6 dm 26/07/2012 prot. n. 64998 del **12/07/2013**
- 2) Variazione Catastale da C/6 a D/10, variazione della destinazione del **24/12/2013** n. 39133.1/2013 in atti dal 24/12/2013 (protocollo n. pc0127430) magazzino- ricovero attrezzi e macchine agricole

RISPOSTA

La richiesta di Rimborso non può essere accolta in quanto le variazioni catastali indicate sono state presentate a catasto **oltre il termine ultimo di legge del 30 settembre 2012**, termine così prorogato dall'art. 29, comma 8 del D.L. 216/2012, convertito con modificazioni dalla legge 14/2012 come modificata dall'art. 3, co. 19, dl 95/2012, convertito con modificazioni dalla legge 135/2012.

I requisiti di ruralità e le relative agevolazioni imu per i fabbricati ora in categoria D/10 saranno quindi applicabili dalla data di presentazione delle dichiarazioni agli atti catastali senza alcun valore di retroattività e quindi rispettivamente dal 12-07-2013 e dal 24-12-2013.

Resta inoltre nella facoltà dello scrivente ufficio verificare gli estremi per una eventuale attività accertativa sulla base delle disposizioni contenute **Decreto del Ministro dell'Economie e delle Finanze prot. 16784 del 26/07/2012, art. 2 comma 6 primo periodo, il quale recita testualmente :**

“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”

REQUISITI DI RURALITÀ

Decreto-legge del 30 dicembre 1993 n. 557 Articolo 9 – Istituzione del catasto fabbricati.

In vigore dal 1 gennaio 2008

1. Al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, il Ministero delle finanze provvede al censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, che assumerà la denominazione di “catasto dei fabbricati”.

L'amministrazione finanziaria provvede inoltre alla individuazione delle unità immobiliari di qualsiasi natura che non hanno formato oggetto di dichiarazione al catasto. Si provvede anche mediante ricognizione generale del territorio basata su informazioni derivanti da rilievi aerofotografici.

2. Le modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia a grande scala devono risultare conformi alle specifiche tecniche di base, stabilite con decreto del Ministro delle finanze, da emanare, entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, ai sensi dell'articolo 17 della legge 23 agosto 1988, n. 400. Con lo stesso decreto sono, altresì, determinati i modi e i termini di attuazione di ogni altra attività prevista dal presente articolo, salvo quanto stabilito dal comma 12.

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 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;

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;

b) (lettera abrogata);

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 decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633;

e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408, e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

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;
- 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.

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, purchè entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

5. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da piu' proprietari o titolari di altri diritti reali, da piu' affittuari, ovvero da piu' 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 piu' unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di piu' 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, purchè 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.

FABBRICATI RURALI AD USO STRUMENTALE

I fabbricati rurali ad uso strumentale sono definiti in maniera dettagliata **dall'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557**, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n.133, **di seguito riportato** :

Art. 9 comma 3-bis.

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali **necessarie allo SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA DI CUI ALL'ARTICOLO 2135 DEL CODICE CIVILE (1)** 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;
- 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;
- 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.

(1) SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA DI CUI ALL'ARTICOLO 2135 DEL CODICE CIVILE

Articolo 2135 - Imprenditore agricolo.

E' 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. (1)
(1) Articolo così sostituito dall'art. 1, comma 1, decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228

L'ATTIVITA' AGRICOLA SVOLTA CON CARATTERE DI IMPRENDITORIALITA'

L'espresso richiamo del comma 3-bis – art.9 – DL 557/93 all'attività agricola di cui all'art.2135 del codice civile, e non alle attività agricole in esso citate, risulta chiaro riferimento all'attività agricola imprenditoriale, trattandosi di articolo del codice civile che stabilisce la definizione di imprenditore agricolo.

Inoltre sul tema dell'attività agricola era già intervenuto, in materia, il Ministero delle finanze, specificato che un'area, per essere considerata "terreno agricolo" deve ospitare un'attività agricola che abbia le caratteristiche dell'imprenditorialità, non dovendosi qualificare agricoli i terreni i cui frutti sono utilizzati per sé o per la propria famiglia.

REQUISITO SOGGETTIVO DI RURALITA'

- **Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)**

- **Coltivatore Diretto Iscritto nella sezione speciale del registro delle imprese di cui all'articolo 2188 (Camera di Commercio)**

2188 cc - È istituito il registro delle imprese per le iscrizioni previste dalla legge

Il registro è tenuto dall'ufficio del registro delle imprese sotto la vigilanza di un giudice delegato dal presidente del tribunale

Il registro è pubblico

Note - (1) Il registro delle imprese è stato effettivamente istituito solo con l'art. 8 della l. 29-12-1993, n. 580 (legge sul riordinamento delle Camere di Commercio). Il regolamento di attuazione è stato recepito nel d.P.R. 7-12-1995, n. 581 e successive modifiche ad opera del d.P.R. 16-9-1996, n.559.

CONCLUSIONI FABBRICATI STRUMENTALI

1) IMPRENDITORE AGRICOLO AI SENSI DELL'ART. 2135 DEL CODICE CIVILE

Secondo l'art 2135 del Codice Civile, come modificato dal Decreto Legislativo 18 maggio 2001 n. 228 ("Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'art. 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57") è imprenditore agricolo il soggetto che esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.

Tale definizione vale sia per le persone fisiche che per le persone diverse da quelle fisiche (società di persone, società di capitali, società cooperative).

L'imprenditore agricolo definito dal Codice Civile rappresenta la figura più "semplice" di imprenditore operante in agricoltura.

Al fine di poter attribuire ad un soggetto la qualifica di Imprenditore agricolo ai sensi del Codice Civile – in base alla definizione stessa del concetto di imprenditorialità, il soggetto deve produrre per la commercializzazione e non per autoconsumo.

L'imprenditore agricolo, in quanto imprenditore, deve ordinariamente essere in regola con gli adempimenti che la normativa prescrive per qualsiasi imprenditore e quindi deve essere in possesso di iscrizione I.V.A. per l'attività agricola; inoltre, tranne che per i soggetti rientranti in categorie esentate, deve essere in possesso di iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'attività agricola e all'INPS per la previdenza agricola.

Occorre infatti tenere conto che le norme di settore (civilistiche e previdenziali) relativamente ad alcune categorie di soggetti (in genere per volumi di affari o dimensioni aziendali inferiori a certi limiti) non richiedono l'iscrizione alla C.C.I.A.A. e/o all'I.N.P.S.; pertanto possono essere considerati imprenditori agricoli, anche senza essere iscritti alla C.C.I.A.A. o all'I.N.P.S., i soggetti rientranti in tali categorie esentate.

Comunque, il soggetto che esercita attività agricola (e cioè coltivazione del fondo e/o selvicoltura e/o allevamento di animali e/o attività connesse), **che risulta essere in possesso di Partita IVA per l'attività agricola** (nonché, se non rientrante nelle fasce di esenzione, di iscrizione alla C.C.I.A.A. per l'attività agricola e all'INPS per la previdenza agricola), può essere considerato Imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, senza necessità di ulteriori accertamenti, anche se esercita in modo prevalente un'altra attività.

Il possesso dei requisiti di Imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile non è comunque di per sé sufficiente per l'accesso a tutte le agevolazioni previste per il settore agricolo dalle varie normative.

FABBRICATI RURALI CORRISPONDENZA e CONTINUITÀ EDILIZIA/CATASTALE

La dimostrazione della esistenza dei fabbricati ovvero l'avvenuta realizzazione, in epoca precedente all'11 marzo 1998 (entrata in vigore del decreto del Ministro delle Finanze n.28 del 2.1.1998), di modifiche riguardanti lo stato di fabbricati già iscritti in catasto, **nonché l'attestazione circa il possesso dei requisiti oggettivi e soggettivi previsti per il riconoscimento di ruralità, sono condizioni pregiudiziali per usufruire delle disposizioni agevolative.**

Le suddette condizioni possono essere documentate da parte del contribuente anche attraverso una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa ai sensi dell'art. 47 del dpr 28/12/2000 n. 445, e successive modifiche e integrazioni, da depositare presso il servizio tributi comunale, oppure attraverso annotazione di ruralità o variazione catastale in d/10.

Inoltre gli aspetti da considerare, riguardanti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali, sono :

- autorizzazioni/permessi urbanistico/edilizi per la costruzione del fabbricato
- la corrispondenza/continuità edilizia/catastale (catastalmente deve risultare ciò che è stato autorizzato dal punto di vista edilizio)

Le risultanze catastali (annotazione di ruralità o categoria D/10) devono essere pertanto diretta conseguenza di quanto risulta agli atti comunali dal punto di vista autorizzativo urbanistico ed edilizio per tale immobile.

Pertanto nel caso di immobile abitativo, questo avrà ricevuto le necessarie autorizzazioni/permessi quale abitazione, e come tale, di conseguenza è stato accatastato, individuando i locali come camere, cucina, corridoio ecc.

Pertanto qualora si voglia considerare non abitativo ma strumentale, si ritiene necessaria una pratica edilizia con variazione di destinazione d'uso, attraverso la quale tale immobile, originariamente costruito ed autorizzato quale civile abitazione, potrà essere "declassato" e destinato alla strumentalità agricola, con destinazione dei locali che non saranno più camere, cucina ecc., ma con destinazioni d'uso consone ed attinenti alla strumentalità agricola, quali magazzini e locali di deposito, stalle ecc., da riportare all'interno del complessivo piano aziendale.

A tale modifica edilizia, farà seguito poi corrispondente accatastamento e/o variazione catastale con richiesta di annotazione di ruralità e/o presentazione di dichiarazione sostitutiva presso il comune.

ADEMPIMENTI E TERMINI PER "ISCRIZIONE RURALITÀ"

1) Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e non sono oggetto di variazione catastale

- a) Dovrà essere prodotta all'Ufficio provinciale la richiesta di cancellazione dell'annotazione (allegato 2 alla Circolare 07.08.2012, n. 2)
- b) Entro 30 giorni dall'evento

2) Fabbricati Rurali censiti al CEU che perdono i requisiti di ruralità e che sono oggetto di variazione catastale (per immobili in categoria D/10)

- a) Va prodotta la necessaria denuncia Docfa selezionando la tipologia documento: "Dichiarazione ordinaria"
- b) Entro 30 giorni dall'evento

- Con la richiesta di variazione della categoria catastale in D/10 presentate ai sensi del comma 2 bis dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106" (DL 216/2011 millerproghe) è possibile richiedere la sola variazione della categoria catastale di immobili già censiti al catasto fabbricati in altra categoria, **con passaggio in D/10 senza procedura docfa**, quindi variazione semplificata

- Un immobile per essere censito in categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) dovrà avere le seguenti caratteristiche :

nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche sia tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazione di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera "protezione" di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti, ecc.), comprese quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche.

- **Decreto Ministeriale (MEF) prot. 16784 del 26/07/2012**, come previsto dall'art. 13 – comma 14-bis dl 201/2011, si stabilisce che sempre entro il 30 settembre 2012 può essere richiesto il riconoscimento dei requisiti di ruralità di immobili **NON CLASSIFICATI in categoria D/10**, attraverso autocertificazione dei requisiti in questo caso sarà apposta una annotazione sui dati di visura che conferma il possesso dei requisiti

- **Decreto Ministeriale (MEF) prot. 16784 del 26/07/2012** : entro 30 gg dalla perdita dei requisiti di ruralità o dall'acquisizione dei requisiti, il proprietario è tenuto alla modificazione del classamento catastale sulla base dei nuovi requisiti

a) se si tratta di un fabbricato D/10 ed il proprietario non possiede più i requisiti di ruralità dovrà essere presentata una variazione catastale con procedura docfa e nuovo classamento

b) se si tratta di un fabbricato strumentale in altra categoria sarà sufficiente una istanza con le stesse modalità stabilite dal decreto ministeriale