

Riconosciuto come rurale il fabbricato di lusso dell'attività agrituristica

GIUSEPPE CARUCCI

Ai fabbricati abitativi utilizzati dall'imprenditore agricolo nell'ambito dell'attività di agriturismo, anche se in possesso delle caratteristiche delle abitazioni di lusso previste dal Dm del 2 agosto 1969, può essere riconosciuto il requisito di ruralità di cui all'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993 in funzione della strumentalità all'attività agricola.

Il principio di diritto, affermato dalla Suprema Corte con l'ordinanza 27198 depositata lo scorso 15 settembre, è importante poiché demarca ancora una volta l'invalicabile confine tra i requisiti che la legge impone affinché, ai fini fiscali, si possa riconoscere il carattere di ruralità agli immobili abitativi e il requisito richiesto per poter considerare rurali le costruzioni strumentali all'esercizio delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del Codice civile.

In materia di edilizia rurale abitativa, l'articolo 9, comma 3, del D.L. 557/1993, impone la sussistenza di requisiti soggettivi e oggettivi, afferenti rispettivamente a caratteristiche proprie dei soggetti utilizzatori e a qualità tipologiche edilizie, di ubicazione, di destinazione d'uso e di utilizzazione dell'immobile. Tra i requisiti soggettivi, a titolo esemplificativo, il possesso della qualifica di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese. Tra i requisiti oggettivi, alla lettera e) della citata disposizione, l'esclusione dalla possibilità di attribuire carattere rurale alle abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1 e A/8 ovvero considerate di lusso secondo le previsioni del Dm del 2 agosto 1969.

In merito, invece, ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola, le condizioni per il riconoscimento del carattere di ruralità sono dettate dal comma 3-bis dell'articolo 9 del D.L. 557/1993 che non prevede alcun requisito soggettivo afferente al possessore, prescrivendo esclusivamente l'effettiva strumentalità della costruzione allo svolgimento di un'attività agricola di cui al richiamato articolo 2135 del Codice civile. Pertanto, sul piano fiscale, per le costruzioni rurali strumentali si deve accertare soltanto l'esistenza dell'esercizio di un'attività agricola di cui i fabbricati sono asserviti. L'articolo 9, comma 3-bis, lettera e), del D.L. 557/1993 consente di riconoscere il requisito di ruralità anche ai fabbricati destinati all'attività agrituristica che, viste le funzioni di ricezione e ospitalità, potrebbero essere di natura abitativa. In tale ipotesi, il fabbricato, sia pure destinato a finalità abitative, è strumentale all'esercizio dell'attività agrituristica, attività agricola connessa di cui al terzo comma dell'articolo 2135 del Codice civile. Per il riconoscimento del carattere di ruralità degli immobili in questione, pertanto, non devono essere osservati i requisiti di cui al comma 3, ma il solo requisito di effettiva strumentalità imposto dal comma 3-bis. Ciò rende inefficace il divieto di attribuire carattere rurale agli immobili



abitativi considerati di lusso in quanto valevole esclusivamente per le abitazioni di coloro che esercitano l'attività agricola. Se le costruzioni strumentali hanno finalità abitative sono classificate nelle categorie catastali del gruppo A in virtù dell'articolo 9, comma 3-ter, del DL 557/1993. Gli altri fabbricati rurali strumentali sono censiti nella categoria D/10 secondo la previsione dell'articolo 1 del DPR 139/1998 ovvero, se classificati in altra categoria, devono risultare in possesso di annotazione della sussistenza del requisito di ruralità negli atti del catasto nel rispetto del DM del 26 luglio 2012. © RIPRODUZIONE RISERVATA.