

**ASSOCIAZIONE DEI GEOMETRI
DELLA PROVINCIA DI REGGIO
EMILIA**



Procedura per la certificazione della ruralità fiscale ed il classamento nelle categorie A/6 e D/10

Reggio Emilia – 16 Settembre 2011

**Requisiti di ruralità fiscale dei fabbricati ad uso
abitativo e dei fabbricati strumentali all'attività
agricola**

**Art. 9, Art. 9 comma 3-bis
“Istituzione del catasto dei fabbricati” del
D.L. n. 557 /93 Testo in vigore dal 1° dicembre 2007 ,
dopo le modifiche apportate dall'art. 42 bis, D.L. n.
159/07, in legge 222/07**

Requisiti di ruralità fiscale dei fabbricati ad uso abitativo
Art. 9, "Istituzione del catasto dei fabbricati" del D.L. n. 557 /93
Testo in vigore dal 1° dicembre 2007 , dopo le modifiche apportate dall'art. 42 bis, D.L. n.
159/07, in legge 222/07

[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;

- 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.

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.

Si tratta di:

- Abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a “ville”, “parco privato” o qualificate come “di lusso”
- Case con superficie complessiva superiore a 200 mq e pertinenza scoperta di oltre 6 volte l'area coperta
- Singole unità immobiliari aventi superficie complessiva superiore a 240 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, etc.)
- Abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq

[4] Ubicazione – Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3 (*ruralità abitativa*) 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] Utilizzo congiunto – 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.

[5] Pluralità di immobili – 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

[5] Più unità immobiliari utilizzate stesso nucleo familiare –

Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il requisito di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre all'esistenza dei requisiti indicati al comma 3, anche al limite massimo di 5 vani catastali (o comunque 80 mq) per un abitante e di un vano catastale (o 20 mq) per ogni altro abitante oltre il primo.

La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati

[6] Abitazioni non utilizzate –

Non si considerano produttive di reddito dei fabbricati le costruzioni non utilizzate, purchè risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3 lettere a), c), d) ed e).

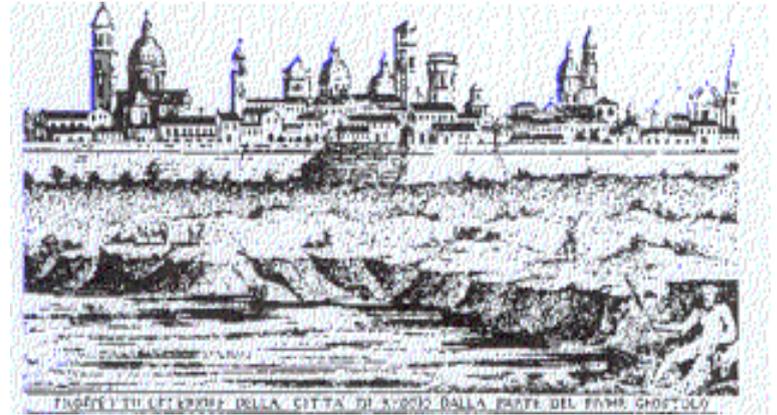
Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici di energia elettrica, dell'acqua e del gas.

**Requisiti di ruralità fiscale dei fabbricati strumentali attività agricola
Art. 9, comma 3-bis “Istituzione del catasto dei fabbricati” del D.L. n. 557 /93**

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, 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;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- 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.



Associazione dei geometri
della Provincia di Reggio Emilia

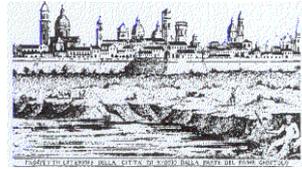
News dal Collegio

La **Commissione Catasto**, ha recentemente deciso, in accordo con l'AdT di Reggio Emilia di provvedere alla redazione di un ***Vademecum*** per l'attribuzione delle rendite catastali dei fabbricati di categoria speciale "***D***" ed "***E***"

Tale decisione è nata dalla **volontà** e dalla **necessità** di uniformare e migliorare le modalità di attribuzione delle rendite catastali per questa tipologia di immobili, ovviamente nel pieno rispetto della legislazione e delle normative vigenti

Sarà un documento, che dopo la condivisione con l'AdT, diventerà una guida fondamentale per noi tecnici che quotidianamente ci confrontiamo con questa tipologia di problemi

Al fine di migliorare la qualità del Vademecum abbiamo raggiunto un accordo di collaborazione con il geometra Benito Polizzi, ex funzionario dell'AdT di Palermo, esperto di Catasto Urbano e autore di diversi testi inerenti la materia. Contiamo di ultimare l'opera entro Gennaio 2012



Associazione dei geometri
della Provincia di Reggio Emilia



**Grazie a tutti per la
partecipazione e**

alla prossima