

# Fabbricati rurali esclusi dall'Ici

## Inserita nel milleproroghe la norma di interpretazione autentica

[ DI CORRADO FUSAI ]

**A**l momento in cui scriviamo manca solo l'ultimo atto: la votazione della Camera, senza modifiche, del testo già approvato dal Senato, il decreto-legge n. 207 del 30/12/2008, l'oramai tradizionale "milleproroghe". In entrambi i rami del parlamento, il governo ha blindato il provvedimento con la richiesta della tredicesima fiducia da inizio legislatura. Non ci saranno quindi sorprese.

Ciò significa che i fabbricati rurali in quanto tali erano, sono e saranno, esclusi dall'Ici, ad opera di un emendamento appositamente introdotto al testo originario del decreto-legge, in forma di interpretazione autentica.

Secondo l'interpretazione autentica, ai fini dell'Ici (Dlgs n. 504 del 1992, art. 2, comma 1, lettera a), gli immobili in possesso dei requisiti di ruralità non sono da considerare "fabbricati", risultando così esclusi dall'imposta.

La norma si riferisce non solo alle unità immobiliari effettivamente iscritte nel catasto fabbricati, ma anche a quelle iscrivibili, estendendo così l'esclusione dall'Ici anche alle unità



Foto: Comorso Foto 2007 di Andrea Buioli

immobiliari che, pur dovendo essere iscritte nel catasto fabbricati, ancora non lo sono.

Insomma, finisce un vero e proprio incubo per tanti agricoltori individuali, società e cooperative, nei cui confronti vari comuni si erano già mossi con l'intento di recuperare anche le imposte arretrate, pur entro i limiti di prescrizione. Ovviamente, la norma ribadisce che è necessario che l'immobile possieda i requisiti di ruralità previsti dalla legge, o in quanto utilizzato come abitazione o in quanto strumentale all'esercizio delle attività agricole.

### [ I REQUISITI ]

Dal 1° dicembre 2007 è riconosciuto il carattere di ruralità ai fini fiscali alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento delle attività agricole, anche connesse, di cui all'articolo 2135 del codice civile. Sempre dal 1° dicembre 2007, i fabbricati ad *uso abitativo* sono considerati rurali se soddisfano tutti i seguenti requisiti:

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;

### [ NUOVO COMMA ] Con effetto retroattivo

**N**el testo originario del decreto-legge è stato aggiunto all'art. 23, il nuovo comma 1-bis: "Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, del-

la legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i 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".

È la norma di interpretazione autentica che anche da queste pagine era stata auspicata dopo le varie sentenze della Cassazione secondo cui se un fabbricato rurale è iscritto al Catasto edilizio urbano, avendo così attribuita una rendita catastale autonoma rispetto al reddito domenicale del terreno cui è asservito, ciò fa sorgere l'obbligo per il proprietario di versare l'Ici.

Che si tratti di una norma di interpretazione autentica è fuor di dubbio, in virtù del richiamo esplicito all'art. 1, comma 2, della legge n. 212 del 2000 (Statuto dei diritti del contribuente). Trattandosi di interpretazione autentica, la norma non ha valore innovativo, ma si applica retroattivamente: vale anche per il passato, e potrà essere invocata anche negli eventuali contenziosi in corso, salvo i casi di sentenze già passate in giudicato. ■ C.F.

5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;

I soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel Registro delle Imprese.

B) Il terreno cui la costruzione si riferisce dev'essere situato nello stesso Comune o in Comuni confinanti.

C) Il terreno deve avere una superficie di almeno 10.000 metri quadrati. Se su di esso si praticano colture specializzate in serra, o la funghicoltura, ovvero altre colture intensive, ovvero il terreno è ubicato in Comune montano (legge n. 97/1994, art. 1, comma 3) la superficie minima richiesta è di 3.000 metri quadrati.

D) Il volume d'affari ai fini Iva, derivante dalle attività agricole, conseguito dal soggetto che conduce il fondo (proprietario o affittuario o altro), dev'essere:

– *nella generalità dei casi*, superiore alla metà del reddito complessivo, al netto dei trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

– *se il terreno è ubicato in montagna*, superiore a 1/4 del reddito complessivo, sempre al netto dei trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Se il soggetto che conduce il fondo è in esonero Iva, il volume d'affari si presume eguale al limite previsto per il regime di esonero (7.000 euro).

E) Se i componenti di uno stesso nucleo familiare utilizzano più unità abitative, in aggiunta ai requisiti di cui sopra è necessario che siano rispettati questi limiti:

– non più di 5 vani catastali o di 80 metri quadrati per un abitante;

– non più di 1 vano catastale o di 20 metri quadrati per ogni abitante oltre il primo.

D) Non sono in ogni caso rurali, e vanno perciò dichiarate nel Quadro B, le unità immobiliari ascrivibili alle categorie A/1 (abitazione di tipo signorile), A/8 (abitazione in villa), nonché quelle aventi caratteristiche di lusso. ■

## FISCO 2009 Il calendario è definitivo

Con l'approvazione del decreto mille proroghe diventa definitivo il calendario degli adempimenti fiscali, versamenti e dichiarazioni che i contribuenti devono effettuare nel 2009. La novità principale è anzitutto lo spostamento al 30

settembre del termine per la presentazione telematica delle dichiarazioni dei redditi delle persone fisiche, società di persone e dell'Irap, nonché della dichiarazione Iva.

Per i soggetti Ires i termini per la presentazione delle dichiarazioni

slittano al nono mese successivo a quello di chiusura del periodo d'imposta.

Il nuovo termine di presentazione del modello 770 semplificato da parte dei sostituti d'imposta è il 31 luglio, la stessa del 770 ordinario.

SCADENZE PER I VERSAMENTI		
Iva	saldo 2008	16-mar
Irap e Irpef	saldo 2008 e prima rata acconto 2009 senza maggiorazioni	16-giu
	saldo 2008 e prima rata acconto 2009 con maggiorazione	16-lug
Irap e Irpef	seconda o unica rata di acconto	30-nov

SCADENZE DICHIARAZIONI ANNUALI		
730	al sostituto d'imposta	30-apr
	ad un Caf o intermediario	31-mag
Unico persone fisiche	in posta	30-giu
770 semplificato e ordinario	solo per via telematica	31-lug
Unico persone fisiche	per via telematica	
Iva	solo per via telematica	30-set
Irap	solo per via telematica	

### LA NOVITÀ: IL MODELLO UNICO-MINI

Approfittiamo dell'occasione per parlare della introduzione del modello Unico-mini, cioè di una versione del modello Unico predisposta per dichiarare solo i redditi dei terreni, dei fabbricati, di lavoro dipendente e assimilati e quelli derivanti da attività commerciali e di lavoro autonomo non esercitate abitualmente. Si possono indicare le detra-

zioni e gli oneri deducibili spettanti, ed è possibile richiedere il bonus straordinario per le famiglie..

Attenzione, però, le condizioni per poter utilizzare Unico-mini sono:

– non aver variato il domicilio fiscale dal 1/1/2007 alla data di presentazione della dichiarazione;

– non essere titolari di partita IVA;

– non dover presentare la dichiarazione per conto di altri (ad esempio erede, tutore, ecc.);

– non indicare un domicilio per la notificazione degli atti diverso dalla residenza anagrafica;

– non dover presentare una dichiarazione correttiva nei termini o integrativa. ■ C.F.