

INDICE DI RISCHIO PER CHI TEME UNO DEGLI 800 MILA AVVISI BONARI IN PARTENZA

Requisiti di ruralità del fabbricato per salvarsi dal Fisco

I requisiti di ruralità del fabbricato segnano l'indice di rischio per chi teme di ricevere uno degli 800 mila avvisi bonari pronti a uscire dal cassetto dell'Agenzia delle entrate. Così i contribuenti potranno prevedere se sono finiti sotto la lente d'ingrandimento del fisco e ponderare per tempo la propria scelta di aderire o meno al «condono catastale». L'annuncio dell'Agenzia delle entrate in merito all'imminente invio di più di 800 mila avvisi bonari nei confronti dei titolari di diritti reali su fabbricati rurali che non abbiano regolarizzato la loro posizione, entro il 30 novembre 2012, avrà posto in molti l'interrogativo di rientrare o meno tra coloro che a breve saranno raggiunti dalle lettere del fisco. Ebbene, prima di intercettare i soggetti a rischio avviso, appare utile ricordare che lo scopo dell'iniziativa promossa dall'Agenzia è quella di permettere, a chi non lo avesse ancora fatto, di riclassificare il proprio immobile rurale dal catasto terreni al catasto edilizio urbano, essendo divenuto obbligatorio tale adempimento (si vedano *ItaliaOggi* del 29, 30 e 31 maggio 2017).

Ciò detto, il Fisco, con un comunicato stampa del 24 maggio scorso, ha informato i contribuenti degli avvisi di irregolarità in arrivo e della possibilità di accedere a una sorta di «sanatoria catastale» che permetterebbe di regolarizzare la propria posizione con un notevole risparmio sulle sanzioni, ma non sembra essere stato molto

chiaro in relazione a quali potrebbero essere in concreto i soggetti direttamente interessati dall'iniziativa. A tal proposito merita evidenziare che con l'espressione «titolari di diritti reali su fabbricati rurali», l'Agenzia sembrerebbe riferirsi in generale a tutti quei soggetti che sul bene immobile e/o sue pertinenze possono vantare non solo un diritto di proprietà ma anche un diritto di godimento minore, quale potrebbe essere il mero uso o il diritto di superficie. Su tale aspetto, in realtà fa chiarezza la definizione di fabbricato rurale prevista dall'art. 9 del dl n. 557 del 30 dicembre 1993, il quale, nel fare una distinzione tra fabbricati rurali ad uso abitativo e ad uso strumentale richiede il possesso di tutta una serie di requisiti, grazie ai quali è desumibile, quindi, quali potranno essere i soggetti intercettati dal fisco.

Nello specifico, la norma appena ricordata è chiara nello stabilire per i fabbricati rurali ad uso abitativo, che il titolare del diritto rivesta la qualifica di imprenditore agricolo e sia iscritto al registro delle imprese. Ma non solo, che l'immobile venga utilizzato a soli fini abitativi da soggetti che ne siano i diretti proprietari o vantino sul terreno altro diritto reale per esigenze connesse all'attività agricola svolta, per tale intendendosi anche chi abita l'immobile a titolo di usufrutto. È ricompreso anche il diritto di abitazione del soggetto che detiene il fabbricato in veste di af-

fittuario del terreno stesso o di colui che, con altro titolo idoneo, conduce il terreno a cui l'immobile è asservito. Inoltre la disciplina coinvolge anche coloro che lo abitano e risultano essere soci o amministratori di società agricole o comunque i familiari dell'imprenditore. Oltre ai suddetti requisiti soggettivi, la norma precisa che i fabbricati rurali a uso abitativo per definirsi tali devono essere asserviti ad un terreno censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario, avente comunque una superficie non inferiore ai 10 mila mq. Terreno, che non deve essere necessariamente attiguo al fabbricato, purché si trovi all'interno dello stesso comune, o al limite nel comune confinante.

Nel caso in cui venga meno anche uno solo dei suddetti requisiti, è ovvio che l'immobile non potrà essere definito rurale (tra i casi più comuni si ricorda quello in cui il fabbricato rurale venga acquistato da un soggetto che non riveste la qualifica di imprenditore agricolo). Per quanto riguarda, invece, i fabbricati rurali strumentali, l'art. 9, comma 3-bis del dl n. 557/1993, precisa che devono essere considerati strumentali, soltanto quelli necessari allo svolgimento dell'attività agricola, in particolare quelli destinati alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine agricole, all'allevamento e ricovero degli animali, ad abitazione dei dipendenti, a uso ufficio dell'azienda

agricola, alla manipolazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli anche se effettuate da parte di cooperative e consorzi agricoli e, comunque tutti quei beni destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Va anche segnalato che vi sono diversi fabbricati rurali impiegati per l'attività agricola che rimangono esclusi dallo stesso obbligo di iscrizione al catasto e pertanto non potranno essere considerati dal fisco tra gli 800 mila a rischio di avviso bonario. In particolare ci si riferisce a quei beni/manufatti con una superficie inferiore agli 8 mq; alle serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale, alle vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione, a tutti quei manufatti privi di copertura, quali pollai, casotti, concimai e comunque di altezza inferiore a 1,80 mt. I requisiti sono, pertanto, fondamentali per individuare se il proprio immobile rientra tra quelli tenuti ad essere regolarizzati. In ogni caso, si segnala che l'Agenzia delle entrate ha messo a disposizione di tutti i contribuenti sul proprio sito ufficiale un elenco dei fabbricati non ancora in regola. In questo modo ciascuno è messo nelle condizioni di conoscere anticipatamente se il fisco busserà o meno alla propria porta.

Stefano Loconte
e Alessandra Corrado