

## AGEVOLAZIONI PER LA PROPRIETÀ CONTADINA – FABBRICATO PERTINENZIALE DI LUSO

Si chiede se possa godere delle agevolazioni per la proprietà contadina l'acquisto di fabbricato (da considerare pertinenziale di fondo agricolo dell'acquirente) che, pur essendo classificato in categoria A/7 presenta caratteristiche di lusso ex D.M. 2.8.1969; l'esclusione sembra discendere dall'art. 9 comma 3 lett. e) del D.L. n.557/'93, come da Circ. Agenzia del Territorio n. 6/T del 22 settembre 2011.

### Risposta:

Come esposto dal richiedente, nella materia si incrocia l' articolo n.9 del D.L. n.557/93, che, al comma 3, così dispone:

<<omissis

*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. >>*

Il quesito riguarda proprio i fabbricati destinati all'abitazione ed obbliga a valutare, prima di tutto, se vi sia interferenza tra regole di "ruralità" ed acquisto agevolato nonché, in caso di risposta positiva a tale domanda, quale sia l'incidenza delle nuove regole vevoli per l'imposta di registro a proposito dei fabbricati "di lusso".

Circa il primo corno del dilemma, si è sostenuto, a proposito dei fabbricati pertinenziali ai fondi rustici <sup>(1)</sup> che:

- giusta la previsione di legge, immutata anche dopo il 1° gennaio 2014, l'acquisto agevolato può avere per oggetto sia terreno agricolo, sia sue pertinenze e quindi *anche* fabbricati a servizio del terreno agricolo;

- tali fabbricati possono avere tutte le destinazioni compatibili con l'attività agricola e ad essa strumentali;

- la destinazione pertinenziale deve emergere dall'atto, in qualunque modo, anche implicito;

- dovendo essere pertinenziali nel senso sopra indicato, i fabbricati in parola devono avere una funzione di servizio *oggettiva* e quindi devono essere complementari al fondo agricolo ed in sua prossimità, da intendersi in senso relativo allo specifico territorio;

- ove non ricorrano tali requisiti, l'acquisto da parte dell'agricoltore non è agevolabile.

In quella sede, si è anche osservato che <<se è vero che in alcune ipotesi normative il trattamento tributario delle pertinenze è assimilato a quello del bene principale

condizionatamente alla classificazione catastale>> ..... <<è pur vero che nell'attività d'impresa agricola una simile discriminazione in base al mero dato catastale non è possibile, dal momento che in questo ultimo ambito rilevano sia l'attività agricola principale, sia quella per connessione, sia la disponibilità del bene non strettamente legata alla proprietà, così da aprire lo spettro a tutte le classificazione catastali, abitative e strumentali. Ed infatti, non si dubita che siano di complemento all'agricoltura gli edifici abitativi che soddisfino le esigenze dirette dell'agricoltore, oppure quelle legate all'ospitalità (agriturismo), nonché i fabbricati destinati alla manipolazione, allo stoccaggio, alla lavorazione, alla trasformazione, alla vendita ecc. dei prodotti agricoli, purché "legati" all'attività principale, il tutto secondo le previsioni dell'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557 >>.

In linea con tale impostazione, si può dire che non è decisiva l'attuale classificazione catastale, poiché essa è destinata ad essere influenzata dalla posizione del bene in rapporto all'attività del compratore. Ma, anche in tale proiezione, rileva il criterio posto dall'art. 9 sopra menzionato, secondo cui *"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 .....*". D'altra parte, ove non si desse alcun ruolo alla ruralità, qualunque immobile potrebbe essere acquistato con l'agevolazione in questione, sol che l'acquisto sia fatto da un soggetto con i prescritti requisiti, ma sparirebbe ogni parametro di relazione "congruente" tra bene principale e bene pertinenziale.

Nel caso di specie, entra in gioco, quindi, la discriminazione delineata dal legislatore nell'escludere la ruralità in presenza dei requisiti "di lusso", rispetto alla quale l'attività ed i requisiti dell'acquirente non potrebbero determinare una diversa qualificazione fiscale.

Considerate le novità normative portate dal D.lgs. n.23/2011, si viene al secondo corno del dilemma ed occorre vagliare l'impatto di questa novellazione sulla disciplina portata dal menzionato art. 9 terzo comma lett. e) del DL 557/'93, per quanto riguarda il perimetro dei beni abitativi classificabili rurali.

Di fatto, se non valessero i criteri del D.M. 2.8.1969, il prospettato acquisto di immobile di categoria A/7 sarebbe all'interno del perimetro, a prescindere dalla superficie e dalle finiture.

Sul punto, pare da escludere che valgano i nuovi criteri che il legislatore ha adottato per l'acquisto della "prima casa" e che vedono l'abbandono dei criteri stabiliti dal D.M. 2 agosto 1969 a vantaggio della mera classificazione catastale in categorie diverse da A/1, A/8 e A/9.

In verità, l'abbandono della vecchia classificazione dei beni "di lusso" è stato esteso, dalla Circolare n. 2/E del 22 febbraio 2014, anche ai trasferimenti gratuiti, ma è stato chiaramente rifiutato, per ragioni legate alla lettera della legge, per gli atti soggetti ad iva. Allo stesso modo, non pare esservi ragione per evitare l'estensione anche in rapporto alla "ruralità" e rimanere ancorati a quanto dispone letteralmente il più volte citato art. 9.

Si consideri, a tal fine, che quest'ultimo non rinvia all'art. 1 della Tariffa TUR (cosa che accade, invece, per gli atti gratuiti ed è stata valorizzata dalla Circ. 2/E) ed utilizza un doppio criterio di esclusione dalla ruralità, individuandolo da un lato nell'appartenenza del bene alle categorie A/1 ed A/8 e dall'altra nella sua classificabilità come "immobile di lusso" alla stregua dei criteri dettati dal citato D.M. 2 agosto 1969, pare doversi affermare la perdurante valenza dell'art. 9 per quanto riguarda la "ruralità".

A quanto pare, una diversa impostazione potrebbe valere solo quando il bene abbia una certa fisionomia ma sia in corso di trasformazione, nel qual caso si guarderebbe alla conformazione da conseguire e non a quella attuale in linea con quanto affermato in tema di agevolazione per l'acquisto della prima casa per il fabbricato in corso di costruzione (equiparato a quello in corso di trasformazione), con l'adattamento di ritenere necessario che la trasformazione abbia carattere di serietà e, in breve, sia stata almeno iniziata in base ad un legittimo titolo abilitativo. In questa ipotesi, la classificazione catastale perderebbe rilevanza, salva verifica, all'esito delle opere, dell'effettivo conseguimento delle caratteristiche funzionali all'applicazione del trattamento tributario.

In conclusione,

- il censimento catastale non ha rilevanza solo "reddituale" ma anche il ruolo di catalogazione degli oggetti considerabili "agricoli"; ciò non ostante, basta la classificabilità e non occorre l'attuale classificazione, ove ad acquistare sia un soggetto con requisiti che rendano possibile l'apposita classificazione agricola, ad acquisto avvenuto;
- l'accesso al trattamento agevolato anche per l'acquisto delle pertinenze agricole deve tenere conto delle regole che stabiliscono le caratteristiche oggettive occorrenti per considerare "rurali" i fabbricati a servizio del fondo rustico;
- il fabbricato abitativo "di lusso" non è classificabile rurale e conseguentemente non può essere acquistato con l'agevolazione per la proprietà contadina, salvo che sia in corso di "trasformazione" in altra tipologia ammissibile al trattamento di favore.

*Giampiero Petteruti*

---

**1)** G. PETTERUTI, Quesito tributario n. 174-2014/t, *Trattamento tributario applicabile all'acquisto di fabbricati strumentali da parte di soggetto che invochi l'agevolazione per la proprietà contadina*, in CNN Notizie 19 marzo 2014.