

Circ. AE 203993/2026 in data 09/07/2026
(in materia di ruralità strumentale)

-

Sinossi
strutturata su domande e risposte

Qual è l'oggetto del documento di prassi di cui si tratta?

Indicazioni operative, specifiche per l'aggiornamento del Catasto dei Fabbricati, riferite agli immobili destinati ad attività agrituristica e appartenenti alle categorie catastali A/1 e A/8 per i quali i contribuenti intendono richiedere il RICONOSCIMENTO dei requisiti di ruralità

Che cosa c'è all'origine della circolare diramata?

Le richieste inoltrate dai Tecnici alla Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, fondate sul consolidato orientamento giurisprudenziale espresso dalla Corte di cassazione (v.: sentenza del 18 giugno 2003 n. 9760; ordinanza del 15 settembre 2022 n. 27198; sentenza del 12 agosto 2024 n. 22674)

Quali sono le conclusioni di questo consolidato orientamento giurisprudenziale?

I fabbricati destinati alla ricezione e all'ospitalità nell'ambito dell'attività agrituristica, in quanto funzionalmente inseriti nel ciclo produttivo dell'azienda agricola, DEVONO ESSERE QUALIFICATI COME FABBRICATI RURALI STRUMENTALI ai sensi dell'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 557/1993, indipendentemente dalla presenza di caratteristiche di lusso o dall'appartenenza alle categorie catastali A/1 o A/8, che NON costituiscono condizioni ostative al riconoscimento della ruralità, qualora l'immobile, appunto, sia destinato all'esercizio dell'attività agrituristica [“senza che possa trovare applicazione l'esclusione - prevista dalla lettera e) dell'articolo 9, comma 3, dello stesso decreto - per le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1 e A/8 e per gli immobili che hanno le caratteristiche di lusso individuate dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, n. 1072”].

Qual è il fondamento normativo dell'orientamento consolidato?

L'articolo 9, comma 3-bis, del D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito, con modificazioni, dalla Legge 26 febbraio 1994 n. 133, da cui si evince che, ai fini fiscali, la ruralità può essere riconosciuta anche alle unità immobiliari destinate alla ricezione e all'ospitalità nell'ambito dell'attività

	di agriturismo
<i>Dove si rinvencono le indicazioni operative sulle modalità di inserimento negli atti catastali del requisito della ruralità per le unità immobiliari già censite o da censire nel Catasto dei Fabbricati?</i>	Nel Decreto del Ministro delle Finanze del 26 luglio 2012 , emanato in attuazione del secondo periodo dell'articolo 13, comma 14-bis, D.L. 6 dicembre 2011 n. 201, convertito, con modificazioni, dalla Legge 22 dicembre 2011 n. 214
<i>Dove si possono reperire, più specificamente, le indicazioni operative sulle modalità di predisposizione delle dichiarazioni di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati conseguenti a interventi di nuova edificazione o a variazioni nello stato di unità immobiliari per le quali l'intestatario catastale intende richiedere il riconoscimento dei requisiti di ruralità?</i>	Nell'articolo 2, comma 5, del Decreto del Ministro delle Finanze di cui al riquadro che precede, che dispone che «I fabbricati di nuova costruzione od oggetto di intervento edilizio, costituenti unità immobiliari, per i quali sussistono i requisiti di ruralità sono dichiarati in catasto secondo le modalità previste dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, allegando una o più autocertificazioni redatte in conformità ai modelli di cui al comma 1». Inoltre, il medesimo articolo 2, comma 6, primo periodo, stabilisce che «Per le unità immobiliari, che, acquisendo o perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di un nuovo classamento e rendita, <u>permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione, ai sensi degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994</u>».
<i>Le dichiarazioni di aggiornamento catastale predisposte mediante procedura Do.C.Fa, riguardanti unità immobiliari destinate ad agriturismo, appartenenti alle categorie catastali A/1 e A/8, per le quali l'intestatario catastale intende richiedere il riconoscimento del carattere rurale, come dovranno essere predisposte e presentate?</i>	A decorrere dal 25 luglio 2026, secondo le seguenti indicazioni: a) in fase di compilazione della dichiarazione, nel campo denominato “Tipologia documento” disponibile nel Quadro A (per le dichiarazioni di accatastamento) o nel Quadro B (per le dichiarazioni di variazione) della procedura Do.C.Fa 4.00.5, dovrà essere selezionata la voce “Dichiarazione ordinaria”; b) in fase di presentazione della dichiarazione tramite i servizi telematici disponibili nella piattaforma SISTER, nel riquadro “Allegati”, disponibile nella pagina intitolata “Caratteristiche della pratica da inviare”, dovrà essere selezionata la checkbox “Autocertificazioni per Fabbricati Rurali”; inoltre, nella successiva pagina intitolata “Invio documento”, dovranno essere caricate, come di consueto e tramite le apposite funzioni, le pertinenti autocertificazioni redatte secondo i modelli di cui al citato Decreto del Ministro 26 luglio 2012. <u>Si evidenzia, altresì, che la nota 8 della circolare</u> precisa che, per le unità immobiliari che rappresentano alloggi destinati alla ricettività agrituristica, resta necessario presentare l'Allegato B al Decreto del Ministro delle Finanze del 26 luglio 2012, intitolato “Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa per l'aggiornamento delle scritture catastali (DPR 28 dicembre 2000, n. 445) FABBRICATI RURALI A DESTINAZIONE ABITATIVA”.

<i>Per le dichiarazioni di aggiornamento catastale di unità immobiliari con caratteristiche di lusso, appartenenti a categorie diverse da A/1 e A/8, quali indicazioni operative sono fornite?</i>	Nessuna. La nota 7 della circolare, in proposito, precisa che “non risultano necessarie specifiche indicazioni per la predisposizione e la presentazione di dichiarazioni riguardanti unità immobiliari aventi le caratteristiche del lusso, appartenenti a categorie diverse da A/1 e A/8, poiché non risultano sussistere, per queste situazioni, vincoli di natura procedurale o informatica”.
<i>Per le unità immobiliari oggetto della circolare NON INTERESSATE da variazioni del classamento e della rendita censiti nel Catasto dei Fabbricati, è, comunque, AMMISSIBILE IL RICONOSCIMENTO dei requisiti di ruralità?</i>	Sì, in esito a <u>procedura avviata con la presentazione all’Ufficio competente di una RICHIESTA DI INSERIMENTO DELL’ANNOTAZIONE DI RURALITÀ</u>; <u>precisandosi quanto segue:</u> - i canali utilizzabili indicati a esempio per la presentazione sono: <u>il servizio on-line</u> “Istanza rettifica dati catastali”, la <u>consegna in “front-office”</u>, <u>l’invio tramite posta elettronica o posta elettronica certificata.</u> (cfr. nota 9 della circolare); - occorre utilizzare i modelli allegati al citato Decreto del Ministro 26 luglio 2012; - in caso di accoglimento della richiesta, l’Ufficio provvede all’apposizione dell’annotazione “DICHARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' EX ART. 2, COMMA 6, DM 26/07/2012, CON RICHIESTA PROT. N. xxxxxxxx DEL gg/mm/aaaa”.
<i>I requisiti di ruralità potrebbero venir meno nel tempo. Quali obblighi incombono sull'intestatario degli immobili che ne siano interessati?</i>	Nei casi di perdita dei requisiti di ruralità, il soggetto obbligato è tenuto alla presentazione al competente Ufficio dell’Agenzia, di apposita richiesta di CANCELLAZIONE della ruralità, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data in cui l’unità immobiliare interessata ha perso i requisiti di ruralità.
<i>Chi è il soggetto obbligato all'aggiornamento catastale?</i>	Salvo che per alcune fattispecie di dichiarazione relative a immobili di prima iscrizione in catasto (per le quali è consentita la presentazione della dichiarazione <u>anche ai possessori</u>, nel rispetto delle disposizioni in materia di corretta intestazione catastale e di apposizione delle riserve catastali), l’obbligo di aggiornamento catastale grava in capo ai soggetti titolari di diritti reali, intestatari catastali dell’immobile.
<i>Vers. I - 15/09/2026</i>	<i>(riproduzione riservata)</i>