

FABBRICATI RURALI ABITATIVI



FABBRICATI RURALI STRUMENTALI



L'ICI NELL'AGRICOLTURA

TERRENI AGRICOLI



AREE FABBRICABILI



REQUISITI PER LA RURALITA' AI FINI FISCALI

FABBRICATI

Fabbricati destinati all'edilizia abitativa (art. 9, comma 3)

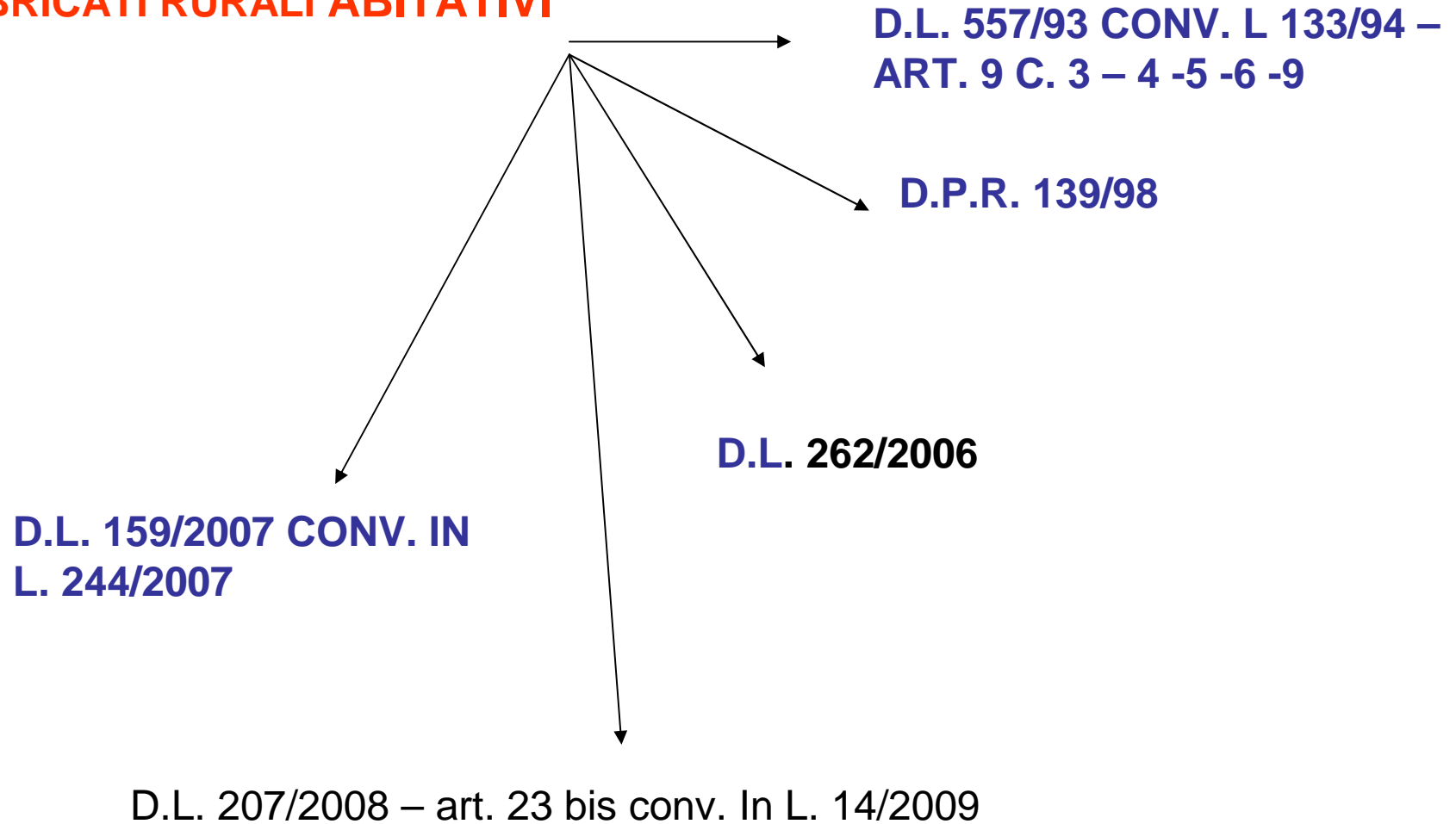
- **Requisiti soggettivi**
- **Requisiti oggettivi**

Fabbricati strumentali all'attività agricola (art. 9, comma 3-bis)

Requisiti oggettivi (esclusivamente)

NORME DI RIFERIMENTO

FABBRICATI RURALI ABITATIVI



FINO AL 1° DICEMBRE 2007



REQUISITI SOGGETTIVI



REQUISITO DEL POSSESSO



REQUISITO DELL'UTILIZZO

REQUISITI OGGETTIVI



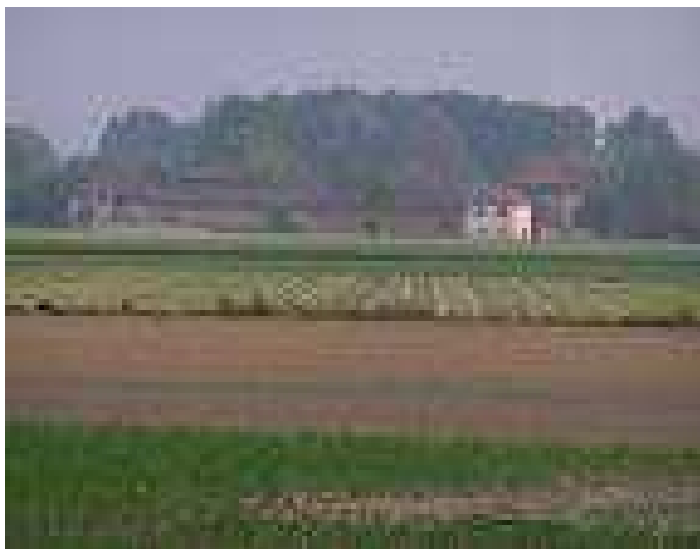
REQUISITO DELLA ESTENSIONE DEL TERRENO



Requisito del volume d'affari



Requisito catastale



IL FABBRICATO DEVE ESSERE ASSERVITO AL FONDO

**DEVE ESSERE POSSEDUTO E
UTILIZZATO COME ABITAZIONE**

Da uno dei seguenti soggetti

Dal proprietario del terreno

**Dal titolare di un diritto reale sul terreno : usufruttuario
– titolare del diritto di abitazione - enfiteuta**

Dall' affittuario del terreno

**Dal conduttore del terreno in base a titolo idoneo – (il
titolo idoneo se è un contratto deve essere registrato)**

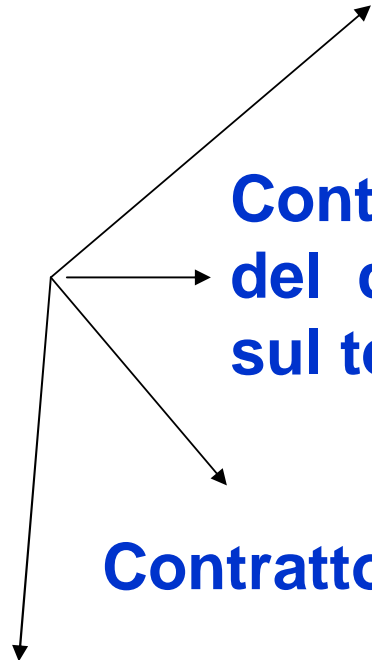
**IL TITOLO IDONEO
PUO' ESSERE**

**Contratto di affitto
di fondo rustico**

**Contratto costitutivo
del diritto di usufrutto
sul terreno**

Contratto di comodato

**Contratto di locazione del terreno
e del fabbricato**



Dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche



I familiari sono i soggetti legati da vincolo di parentela o affinità secondo le norme del codice civile.

Devono essere: Conviventi dei soggetti aventi relazioni con il TERRENO

Devono risultare “conviventi a carico” dalle certificazioni anagrafiche



Dai soggetti di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura

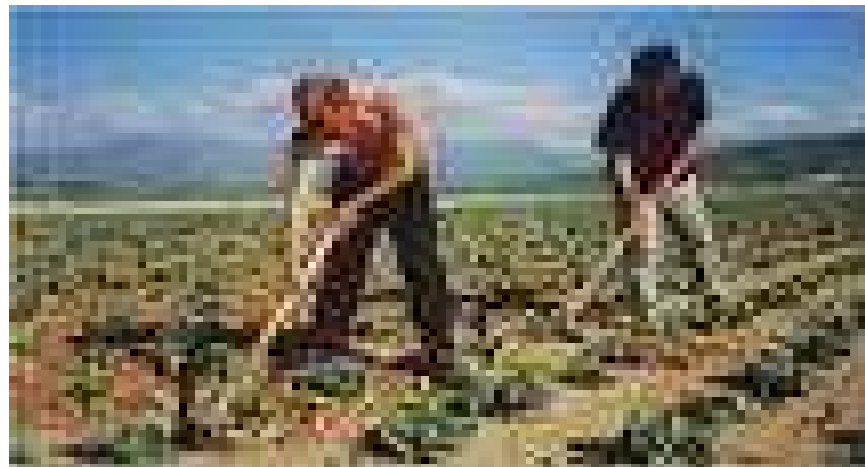


L'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti prima indicati, sulla base di un titolo idoneo

ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato

o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento

persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna



Estensione del terreno



Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 mq.ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario



3.000 mq nel caso di colture specializzate in serra o funghicoltura o altra coltura intensiva o in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97;

REQUISITO DEL VOLUME D'AFFARI



Il volume di affari, derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo, deve risultare: > 50% reddito complessivo

Se il terreno è ubicato in comune considerato montano, il volume di affari, derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo, deve risultare: > 25% reddito complessivo

Nel reddito complessivo non confluiscono i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura

Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34 del D.P.R. 633/72

ESEMPI

SOGGETTO CON REDDITO DI € 30.000 COSI' COMPOSTO:

VOLUME D'AFFARI DA ATTIVITA' AGRICOLA € 16.000

REDDITO DERIVANTE DA LAVORO DIPENDENTE € 14.000

RURALITA' RICONOSCIUTA – REDDITO AGRICOLO > 50%

SOGGETTO CON REDDITO DI € 30.000 COSI' COMPOSTO:

VOLUME D'AFFARI DA ATTIVITA' AGRICOLA € 14.000

REDDITO DERIVANTE DA LAVORO DIPENDENTE € 16.000

RURALITA' NON RICONOSCIUTA – REDDITO AGRICOLO < 50%

SOGGETTO CON REDDITO DI € 40.000 COSI' COMPOSTO:

VOLUME D'AFFARI DA ATTIVITA' AGRICOLA € 16.000

ALTRI REDDITI € 14.000

PENSIONE AGRICOLTURA € 10.000

RURALITA' RICONOSCIUTA – REDDITO AGRICOLO > 50%

FORMULA

VOLUME D'AFFARI ATTIVITA' AGRICOLA

----- > 0,50 o (0,25 SE MONTAGNA)

REDDITO COMPLESSIVO – PENSIONI AGRICOLE

REQUISITO CATASTALE

Non possono comunque essere riconosciuti rurali i fabbricati ad uso abitativo che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali:

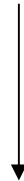
- A/1
- A/8

Aventi le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969



Fermi restando i requisiti previsti, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti

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



Quando una casa è utilizzata da più proprietari, titolari di diritti reali, o affittuari almeno uno di loro deve essere agricoltore

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

Esempio: agricoltore proprietario di n.3 abitazioni



Abitazione 1 – utilizzata dallo stesso proprietario in possesso di tutti i requisiti previsti dall'art. 9 comma 3



ESENTE

Abitazione 2 – utilizzata da un proprio dipendente regolarmente assunto



ESENTE

Abitazione 3 – Locata ad un soggetto terzo estraneo all'azienda agricola



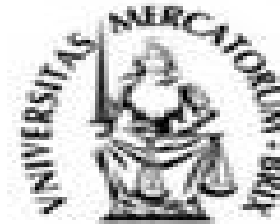
IMPONIBILE

Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti precedenti, anche

al limite massimo di 5 vani catastali o, comunque, di 80 mq per un abitante

e di 1 vano catastale o, comunque, di 20 mq. per ogni altro abitante oltre il primo

D.L. 03/10/2006 N. 262 ART.4



I seguenti soggetti affinché possano rivestire la qualifica di imprenditore agricolo è necessario che gli stessi risultino iscritti nel registro delle imprese di cui all'art. 8 della Legge 29 dicembre 1993 n. 580

↓
Titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno

↓
Affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito

Schema verifica requisiti - fino al 30/11/2007

Il fabbricato è posseduto da uno dei seguenti soggetti, iscritti nel registro delle imprese (art. 8 L. 29 dicembre 1993 n. 580):

- proprietario del terreno cui il fabbricato è asservito**
- soggetto titolare di altro diritto reale sul terreno(usufrutto,uso, superficie,ecc)**
- affittuario del terreno**
- conduttore ad altro titolo del terreno**

Oppure dai seguenti soggetti senza obbligo di iscrizione presso il registro delle imprese

- familiari conviventi a carico**
- pensionato agricolo**
- coadiuvante iscritto come tale ai fini previdenziali**

L'immobile è utilizzato quale abitazione da:

- Soggetti di cui ai punti precedenti**
- da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato**
- a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento**
- persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna**

Estensione del terreno

il terreno cui il fabbricato è asservito:

- ha una superficie non inferiore a mq.10.000 ed è censito con reddito agrario**
- è esercitata attività in serra, funghicoltura o altra attività intensiva – quindi superficie minima mq. 3000**
- è considerato montano – quindi superficie minima mq. 3000**

Requisito del volume d'affari

Nell'anno_____ il volume d'affari, al netto della pensione per attività agricola è stato :

- > 50% del reddito complessivo (25% comuni montani)
- < 50% del reddito complessivo (25% comuni montani)

Se non soggetto ad obbligo presentazione dichiarazione IVA si presume il limite massimo di esonero previsto dall'art.34 del D.P.R. 633/72

REQUISITO CATASTALE

Il fabbricato non deve essere di lusso

Non deve essere di categorie:

A/1

A/8

TUTTI I REQUISITI PRECEDENTEMENTE ELENCATI DEVONO ESSERE SODDISFATTI CONTEMPORANEAMENTE – LA SOLA MANCANZA DI UNO DI ESSI NON COMPORTA L'ESENZIONE

MODIFICHE D.L. 159/2007

Abolizione del requisito del possesso



Non è più necessario che vi sia coincidenza fra il soggetto possessore del fabbricato ed il proprietario o titolare di diritti reali sul terreno o il coltivatore del fondo – è sufficiente il semplice utilizzo

Si considera rurale anche l'abitazione utilizzata



Dai soci o dagli amministratori delle società agricole di cui all'art.2 del D.Lgs. 99/2004 aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale

Imprenditore agricolo professionale (IAP)

SOGGETTO CHE DIRETTAMENTE O COME SOCIO, OCCUPA PIU' DELLA META' DEL SUO TEMPO LAVORATIVO NELLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' AGRICOLA DI CUI ALL'ART. 2135 C.C. E CHE TRAE DALLA STESSA ALMENO LA META' DEL SUO REDDITO DA LAVORO COMPLESSIVO

REQUISITI

↓

DEDICA ALL'ATTIVITA' AGRICOLA => 50% TEMPO LAVORO COMPLESSIVO

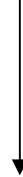
↓

ATTIVITA' AGRICOLE => 50% PROPRIO REDDITO COMPLESSIVO

SOCIETA' DI PERSONE – COOPERATIVE - DI CAPITALI

IMPRENDITORI AGRICOLI PROFESSIONALI

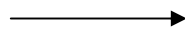
CONDIZIONI



LO STATUTO DEVE PREVEDERE QUALE OGGETTO SOCIALE
ATTIVITA' AGRICOLE ART. 2135 C.C. – NELLA RAGIONE
SOCIALE O DENOMINAZIONE DOVRA' ESSERE INDICATO
“SOCIETA' AGRICOLA”

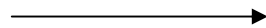


SOCIETA' DI PERSONE



ALMENO UN SOCIO QUALIFICA IAP

**SOCIETA' IN
ACCOMANDITA**



ALMENO UN SOCIO ACCOMANDATARIO

**SOCIETA' DI CAPITALI O
COOPERATIVE**



**ALMENO UN AMMINISTRATORE CHE
SIA ANCHE SOCIO**

LE ABITAZIONI DEI DIPENDENTI NON COSTITUISCONO PIU' REQUISITO DI RURALITA' ABITATIVA MA RIENTRANO NEI FABBRICATI STRUMENTALI

Schema verifica requisiti - DAL 01/12/2007

Il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione da uno dei seguenti soggetti, iscritti nel registro delle imprese (art. 8 L. 29 dicembre 1993 n. 580):

- proprietario del terreno cui il fabbricato è asservito
- soggetto titolare di altro diritto reale sul terreno(usufrutto,uso, superficie,ecc)
- affittuario del terreno
- conduttore ad altro titolo del terreno
- società di persone – almeno un socio con qualifica IAP
- società di capitali – almeno un amministratore socio con qualifica IAP

Oppure dai seguenti soggetti senza obbligo di iscrizione presso il registro delle imprese

- familiari conviventi a carico
- pensionato agricolo
- coadiuvante iscritto come tale ai fini previdenziali

Estensione del terreno

il terreno cui il fabbricato è asservito:

- ha una superficie non inferiore a mq.10.000 ed è censito con reddito agrario**
- è esercitata attività in serra, funghicoltura o altra attività intensiva – quindi superficie minima mq. 3000**
- è considerato montano – quindi superficie minima mq. 3000**

Requisito del volume d'affari

Nell'anno_____ il volume d'affari, al netto della pensione per attività agricola è stato :

- > 50% del reddito complessivo (25% comuni montani)
- < 50% del reddito complessivo (25% comuni montani)

Se non soggetto ad obbligo presentazione dichiarazione IVA si presume il limite massimo di esonero previsto dall'art.34 del D.P.R. 633/72

REQUISITO CATASTALE

Il fabbricato non deve essere di lusso

Non deve essere di categorie:

A/1

A/8

TUTTI I REQUISITI PRECEDENTEMENTE ELENCATI DEVONO ESSERE SODDISFATTI CONTEMPORANEAMENTE – LA SOLA MANCANZA DI UNO DI ESSI NON COMPORTA L'ESENZIONE