



## Agevolazioni Emendamento in commissione Finanze al Senato

# Coop: il fabbricato strumentale ottiene il requisito della ruralità

La Commissione finanze del Senato ha inserito e approvato un emendamento al decreto legge che ha per oggetto l'ammortamento dei fabbricati strumentali delle imprese commerciali, mediante il quale viene riordinata la normativa in materia di fabbricati rurali.

La proposta di legge contiene alcune novità importanti quali il riconoscimento della ruralità per le costruzioni strumentali delle cooperative agricole di trasformazione, le abitazioni delle società, se vengono utilizzate dall'amministratore o da un socio che ricopre la qualifica di imprenditore agricolo professionale e per i fabbricati degli allevamenti intensivi. L'emendamento è stato trasmesso all'Aula del Senato per l'approvazione.

L'emendamento introduce un vero e proprio riordino della normativa in materia di fabbricati rurali contenuta nei commi 3 e seguenti dell'articolo 9 del Dl 557/1993, già modificati con il Dpr 139/1998 e articolo 2, comma 37, del Dl 262/2006, convertito nella legge 286/2006.

### I fabbricati abitativi

La proposta di legge prevede che relativamente ai fabbricati abitativi scatta la ruralità in base all'utilizzo dell'abitazione.

Sono quindi rurali i fabbricati abitativi utilizzati quali abitazione:

- dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto

reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta, iscritto quale imprenditore agricolo (anche se non professionale) nell'apposita sezione del Registro delle imprese;

- dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito, sempre a condizione che sia iscritto nel Registro delle imprese;

- dai familiari conviventi a carico dei soggetti indicati in precedenza risultanti dalle certificazioni anagrafiche;

- dai coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;

- da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura; in questo caso si deve intendere che il soggetto pensionato può anche non esercitare alcuna attività agricola;

- da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all'articolo 2 del Dlgs 99/2004, aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Per le società il requisito di ruralità è legato al soggetto che utilizza l'abitazione il quale deve essere un socio o un amministratore. La norma richiede che si tratti di società agricola (articolo 2, Dlgs 99/2004) e quindi che abbia come oggetto esclusivo l'esercizio delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e che nella propria deri-

minazione contenga la definizione di «società agricola». Inoltre è necessario che il socio o l'amministratore sia in possesso della qualifica di imprenditore agricolo professionale (articolo 1, Dlgs 99/2004). Questa previsione è limitativa in quanto se una società agricola che svolge la conduzione del terreno è amministrata ad esempio da un professionista non può invocare la ruralità dell'abitazione ancorché sia utilizzata esclusivamente per le esigenze connesse alla attività svolta.

### I fabbricati strumentali

L'emendamento prevede che sono rurali le costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile. In particolare viene previsto che sono rurali le costruzioni strumentali alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile e, in particolare:

- alla protezione delle piante;
- alla conservazione dei prodotti agricoli;

- alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;

- all'allevamento e al ricovero degli animali;

- all'agriturismo;

- ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricola nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;

- alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;

- a ufficio dell'azienda agricola;

- alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del Dlgs 228/2001;

- all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Relativamente ai fabbricati strumentali delle imprese agricole la modifica sostanziale riguarda il riferimento alle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile e non più a quelle rientranti nel reddito agrario di cui all'articolo 32 del Tuir. Quindi ad esempio l'attività di allevamento di animali senza terra o con terra insufficiente per le quali allo stato attuale le costruzioni non sono rurali, lo diventeranno dopo l'approvazione del disegno di legge.

Inoltre vengono considerati rurali anche le costruzioni utilizzate per la manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all'articolo 1, comma 2, del Dlgs 228/2001. In sostanza le cooperative agricole che trasformano e vendono prodotti conferiti prevalentemente dai propri soci ottengono la ruralità dei propri fabbricati. La norma pone fine al copioso conten-

zioso in atto, anche se a tali fini, sarebbe opportuno che il legislatore indicasse se la disposizione ha carattere innovativo o interpretativo (articolo 1, legge 212/2000 dello statuto del contribuente). Infatti se la disposizione ha carattere innovativo significa che in passato la disposizione era assente e quindi le costruzioni strumentali delle cooperative agricole non possono essere considerate rurali. Se invece la norma è interpretativa vale anche per il passato.

Si ricorda che i fabbricati rurali sono esclusi dall'imposizione diretta e non assolvono l'imposta comunale (Agenzia delle Entrate, circolare n. 50 del 20 marzo 2000).

### Proroghe per le rendite catastali dei terreni

I proprietari dei terreni che intendono ricorrere avverso l'attribuzione delle nuove rendite catastali avranno tempo fino al 30 settembre 2007 (1° ottobre essendo il giorno precedente festivo) per la presentazione del ricorso (articolo 2, comma 34, Dl 262/2006); la riapertura del termine, scaduto lo scorso 1° giugno, è contenuta nell'emendamento al disegno di legge, approvato dalla Commissione finanze del Senato.

Il disegno di legge prevede inoltre che le persone fisiche e le società semplici possono provvedere alla regolarizzazione dei versamenti delle imposte dovute per l'anno 2006 entro il 30 novem-

### L'emendamento

- Il Senato ha approvato un emendamento al decreto legge sull'ammortamento dei fabbricati strumentali delle imprese commerciali che riordina le norme sui fabbricati rurali
- Novità importanti sono previste per il riconoscimento della ruralità per le costruzioni strumentali delle coop agricole di trasformazione, le abitazioni delle società, i fabbricati degli allevamenti intensivi

bre 2007, limitatamente agli importi corrispondenti alle nuove rendite catastali dei terreni. Sono dovuti gli interessi moratori nella misura del 2,5% mentre non sono dovute le sanzioni previste dall'articolo 13 del Dlgs 472/1997. Il riferimento alle inosservanze relative all'anno 2006, contenuto nel provvedimento, esclude la proroga per il pagamento della prima rata dell'Ici 2007 il cui termine scade il prossimo 18 giugno.

Per la verità lo spostamento del termine al 30 novembre appare macchinoso in quanto comunque entro i termini ordinari sono dovute le imposte in acconto o a saldo risultanti dalla dichiarazione con l'imputazione delle rendite catastali dei terreni non aggiornate. La differenza delle imposte dovute per effetto della rivalutazione, può essere invece pagata entro il mese di novembre. Quindi ad esempio se la rendita catastale non rivalutata è pari a euro 5.000 e dopo la rivalutazione la rendita del terreno è pari a euro 7.000, soltanto le imposte a saldo e in acconto su 2.000 potranno essere versate a novembre.

Gian Paolo Tosoni