

RICONOSCIMENTO DELLA RURALITA' PER I FABBRICATI "DI LUSSO"

E' stata risolta la questione del riconoscimento della ruralità degli immobili destinati ad attività agrituristica considerati catastalmente "di lusso".

Si tratta dei fabbricati censiti nelle categorie A/1 (abitazioni di tipo signorile) e A/8 (abitazioni in ville). Gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) spesso non riconoscono il requisito di ruralità, anche se i fabbricati sono destinati all'attività agrituristica. Secondo la Corte di Cassazione, invece:

- i fabbricati destinati alla ricezione e all'ospitalità nell'ambito dell'attività agrituristica sono funzionalmente inseriti nel ciclo produttivo dell'azienda agricola;
- tali immobili devono essere qualificati come fabbricati rurali strumentali ai sensi dell'art. 9, comma 3-bis, del D.L. n. 557/1993;
- la classificazione catastale A/1 o A/8 e l'eventuale presenza di caratteristiche di lusso non costituiscono causa ostativa al riconoscimento della ruralità quando l'immobile è effettivamente destinato all'esercizio dell'attività agrituristica.

Anche in seguito alle istanze presentate da Confagricoltura, l'Agenzia delle Entrate ha finalmente recepito l'orientamento consolidato della Suprema Corte, e con la circolare n. 203993 del 9/7/2026 ha fornito le indicazioni operative per ottenere il riconoscimento della ruralità. Qualora non siano intervenute variazioni di classamento o di rendita catastale, può essere presentata apposita istanza all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando la modulistica prevista dal D.M. 26 luglio 2012. In caso di accoglimento, verrà inserita negli atti catastali l'annotazione attestante la sussistenza dei requisiti di ruralità ai sensi dell'art. 2, comma 6, del D.M. 26 luglio 2012. Qualora l'immobile perda i requisiti di fabbricato rurale, si dovrà presentare la richiesta di cancellazione dell'annotazione di ruralità entro 30 giorni.