Confagricoltura Padova

FISCO E CATASTO AGRICOLO

# Abitazione dei dipendenti: resta rurale anche oltre i 240 metri quadri

*La Cassazione (ordinanza n. 23869) ribadisce che gli alloggi per i lavoratori agricoli sono costruzioni strumentali, senza limiti di superficie.*

La Corte di Cassazione, con ordinanza n. 23869, ha stabilito che un'abitazione di 272 metri quadri, usata come alloggio dei dipendenti di una società agricola, può essere rurale anche se supera i 240 metri quadri che di norma fanno scattare la qualifica "di lusso". L'Agenzia delle Entrate contestava la ruralità proprio per questo limite. Per le abitazioni dei dipendenti conta la strumentalità all'attività agricola, non la superficie, purché i lavoratori siano assunti a tempo indeterminato o a tempo determinato per oltre 100 giornate l'anno.

## Due casi diversi nella stessa norma

L'art. 9 del D.L. n. 557/1993 disciplina la ruralità dei fabbricati con due fattispecie distinte. Le costruzioni rurali abitative sono soggette a requisiti soggettivi e oggettivi, tra cui l'esclusione delle abitazioni di lusso. Le costruzioni strumentali, invece, contano solo per il legame con l'attività agricola. L'Agenzia applicava il divieto per le abitazioni di lusso (art. 6 del D.M. 2 agosto 1969: superficie utile oltre 240 metri quadri; art. 9, comma 3, lett. e), D.L. 557/1993). La Cassazione ha chiarito che gli alloggi dei dipendenti rientrano tra le costruzioni strumentali.

## Quando un'abitazione è rurale

**Requisiti soggettivi.** Chi usa il fabbricato come abitazione deve essere:

- il titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, per esigenze connesse all'attività agricola;
- l'affittuario o chi conduce a diverso titolo il terreno a cui l'immobile è asservito;
- i familiari conviventi a carico di tali soggetti e i coadiuvanti iscritti ai fini previdenziali;
- i titolari di pensione derivante da attività agricola;
- uno dei soci o amministratori di società agricole con qualifica di imprenditore agricolo professionale.

**Requisiti oggettivi.** È esclusa la ruralità per i fabbricati con le caratteristiche delle categorie catastali A/1 (abitazioni signorili) e A/8 (ville) e per quelli di lusso ai sensi del D.M. 2 agosto 1969, tra cui la superficie utile oltre 240 metri quadri.

## La regola per gli alloggi dei dipendenti

Le abitazioni dei dipendenti rientrano tra le costruzioni strumentali e possono essere considerate rurali senza limiti di superficie, purché i lavoratori siano assunti a tempo indeterminato oppure a tempo determinato per più di 100 giornate l'anno.

## Cosa fare

Chi ha un alloggio per i dipendenti oltre i 240 metri quadri o ha ricevuto un avviso dall'Agenzia può confrontarsi con l'ufficio fiscale di Confagricoltura Padova: ogni caso va valutato sui requisiti concreti.

*Fonte: Corte di Cassazione, ordinanza n. 23869 ; art. 9, D.L. 557/1993; D.M. 2 agosto 1969.*