

Ruralità catastale delle unità destinate ad abitazione dei dipendenti agricoli: irrilevanza del limite di superficie previsto per le abitazioni di lusso

Le unità destinate ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda sono qualificate dalla legge come rurali e strumentali, senza limitazioni di superficie: il limite dei duecentoquaranta metri quadrati previsto per le abitazioni riguarda una fattispecie diversa e non si applica.

PROVVEDIMENTO	Cass. civ., sez. trib., ordinanza 22 luglio 2026, n. 23869
DECISIONE	Rigetto del ricorso dell'Agenzia delle entrate · esito favorevole al contribuente
OGGETTO	Catasto · riconoscimento del requisito di ruralità

1. MASSIMA

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile e, quindi, a quelle destinate ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda, alle condizioni previste dall'articolo 9, comma 3-bis, del d.l. n. 557 del 1993.

Le previsioni dell'articolo 9, comma 3, lettera e), e del comma 3-bis, lettera f), del medesimo decreto regolano fattispecie diverse: la prima concerne le unità destinate ad abitazione, che se di superficie superiore a duecentoquaranta metri quadrati non possono essere considerate rurali; la seconda qualifica come rurali e strumentali ex lege, senza limitazioni di superficie, le unità destinate ad abitazione dei dipendenti alle condizioni ivi stabilite.

2. RIFERIMENTI NORMATIVI

Articolo 9, commi 3, lettera e), e 3-bis, lettera f), del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito dalla l. 26 febbraio 1994, n. 133; articolo 2135 del codice civile; decreto ministeriale 2 agosto 1969, in materia di caratteristiche delle abitazioni di lusso.

3. FATTO E SVOLGIMENTO PROCESSUALE

L'Ufficio negava il riconoscimento del requisito di ruralità a un'unità immobiliare destinata ad abitazione dei dipendenti di una società agricola, sul rilievo che la superficie superiore a duecentoquaranta metri quadrati la qualificasse come abitazione di lusso secondo il decreto ministeriale del 1969.

Il giudice d'appello rigettava l'impugnazione dell'Amministrazione, valorizzando la strumentalità dell'immobile rispetto all'attività agricola esercitata. L'Agenzia proponeva ricorso per cassazione.

4. MOTIVI DI RICORSO

Con un primo profilo l'Agenzia eccepiva l'inesistenza della notificazione del controricorso; con il secondo deduceva la violazione e falsa applicazione dell'articolo 9, comma 3-bis, lettera f), del d.l. n. 557 del 1993, assumendo che il limite di superficie previsto per le abitazioni operasse anche per gli alloggi dei dipendenti e precludesse il riconoscimento della ruralità.

5. DECISIONE

La Corte rigetta il ricorso. Muove dalla struttura della disposizione: l'elencazione contenuta nell'articolo 9, comma 3, costituisce specificazione del requisito principale, che resta la strumentalità

necessaria della costruzione rispetto all'attività agricola dell'articolo 2135 del codice civile.

Fra le attività connesse rientrano espressamente quelle di ricezione e ospitalità come definite dalla legge, sicché anche un'abitazione dotata delle caratteristiche di lusso secondo il decreto del 1969 — per superficie eccedente i duecentoquaranta metri quadrati — può assumere la qualifica di ruralità strumentale, ove destinata alle attività normativamente previste nell'ambito dell'azienda agricola.

La soluzione, osserva la Corte, si impone già per il chiaro dato testuale del comma 3-bis, lettera f), che qualifica le unità destinate ad abitazione dei dipendenti come beni rurali e strumentali senza limitazioni di sorta. Le due previsioni regolano dunque fattispecie distinte e il limite dimensionale, dettato per l'una, non è trasferibile all'altra.

6. QUADRO NORMATIVO

L'articolo 9 del d.l. n. 557 del 1993 distingue due gruppi di immobili. Il comma 3 disciplina i fabbricati ad uso abitativo del soggetto che conduce il fondo e dei familiari conviventi, subordinando il riconoscimento della ruralità a una serie di condizioni soggettive e oggettive, fra le quali il limite di superficie che esclude le abitazioni con caratteristiche di lusso.

Il comma 3-bis disciplina invece le costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola, elencandone le destinazioni tipiche: fra queste, alla lettera f), l'abitazione dei dipendenti assunti a tempo indeterminato o determinato per oltre cento giornate annue. In tale previsione il legislatore non contempla alcun limite dimensionale, coerentemente con la natura strumentale e non abitativa in senso proprio dell'immobile.

La ricostruzione incide sul trattamento ai fini dell'imposizione locale, poiché la qualificazione catastale come rurale strumentale determina il regime applicabile e la rendita attribuita.

7. ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE

L'indirizzo secondo cui la strumentalità necessaria costituisce il requisito principale, rispetto al quale le elencazioni normative hanno funzione specificativa, è consolidato in sede di legittimità e trova applicazione anche per le attività connesse di ricezione e ospitalità.

Nel merito la questione ha prodotto esiti non uniformi: una parte delle decisioni ha trasposto agli alloggi dei dipendenti il limite dimensionale dettato per le abitazioni del conduttore, giungendo a negare la ruralità per la sola superficie. La pronuncia in commento assume rilievo per quelle controversie, poiché individua nella distinzione fra le due previsioni la ragione della diversa disciplina.

Pubblicato il 7 settembre 2026 · Redazione MassimarIA

Il commento espone la decisione e il relativo contesto giurisprudenziale a fini informativi; non costituisce parere professionale né sostituisce la valutazione della fattispecie concreta.