

IMPOSTE SUL REDDITO

Agevolabile l'acquisto del fabbricato destinato ad agriturismo

di Luigi Scappini

OneDay Master

Finanziare l'impresa vitivinicola

Scopri di più

La **CGT di II grado dell'Emilia-Romagna**, con la recente **sentenza n. 724/IX/2025**, è tornata a occuparsi di **piccola proprietà contadina** e, nello specifico, del concetto di **pertinenzialità** dei **fabbricati**, ai fini della loro ricomprensione nell'agevolazione in oggetto.

L'**art. 2, comma 4-bis, D.L. n. 194/2009**, convertito con modifiche in Legge n. 25/2010, ha introdotto, a regime, l'agevolazione consistente nell'applicazione delle imposte di **registro** e **ipotecarie** in misura **fissa** e di quella **catastale** nella misura dell'**1%** per l'acquisto di **terreni** e **relative pertinenze**, qualificati **agricoli** in base a strumenti urbanistici vigenti.

Soggetti **beneficiari** sono i **coltivatori diretti** e gli **IAP** (imprenditore agricolo professionale) e i **soggetti** a essi **equiparati**, quali le **società agricole**, di cui all'**art. 2, D.Lgs. n. 99/2004**.

Oltre che i terreni, quindi, sono agevolate **anche** le **pertinenze** degli stessi. Il **Codice civile**, all'**art. 817**, definisce tali «*le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa*», precisando che «*La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima*». Ne deriva che ai **fini civilistici**, la **pertinenza** si caratterizza per essere un **bene funzionale** a un **altro "dominante"** che, per effetto della destinazione datane dal proprietario, ne **beneficia**.

Recentemente, la **Corte di cassazione**, con l'**ord. n. 719/2025**, ha avuto modo di richiamare precedenti arresti giurisprudenziali, con i quali è stato precisato che tale **nozione civilistica** di pertinenza si **discosta** da quella **fiscale**; infatti, in questo caso, «*un fabbricato posseduto ed utilizzato da chi coltiva i terreni è sempre fiscalmente rurale (anche se oggettivamente non è pertinenza del terreno)*» (Cass., **sent. n. 31840/2024** e **n. 3597/2021**). Ne deriva, proseguono i giudici, che nel caso di **pertinenza** di un **terreno agricolo**, si deve aver **riguardo** a una **visione economica-funzionale** da cui ne deriva una **definizione di pertinenzialità**, come anticipato, che si distacca da quella civilistica; infatti, in questo caso, «*il rapporto di pertinenzialità viene a configurarsi in funzione dell'attività di impresa e quindi vi rientrano tutti i fabbricati funzionali all'attività agricola ed alle costruzioni strumentali destinate ad uso ufficio dell'azienda agricola e agrituristica ed i fabbricati abitativi rurali*».

In conseguenza di ciò, si devono considerare **pertinenze** del terreno e, **quindi, agevolabili** in caso di acquisto congiunto con lo stesso, sia i **fabbricati rurali abitativi** che quelli **strumentali**.

Infatti, prosegue la Cassazione, si considerano quali «**fabbricati rurali di servizio** quelli **strumentali** alle attività agricole e connesse ex art. 2135 c.c., **incluse** quelle adibite ad **uffici** dell'azienda agricola - **agriturismo**, nonché i **fabbricati ad uso abitativo**, tali essendo quelli utilizzati quale abitazione dell'imprenditore agricolo».

Sulla falsariga di tale principio, in ragione del quale sono sempre da considerarsi quali pertinenze del terreno agricolo e, conseguentemente, oggetto anch'esse di un regime agevolato in sede di compravendita, i **beni che sono destinati alle attività agricole** di cui all'[art. 2135, c.c.](#), i **giudici emiliani** hanno **riformato** la **sentenza** di I° grado con cui era stato ripreso a **tassazione ordinaria** un **fabbricato** destinato ad **attività agrituristica**.

Precisano i giudici come, **nel caso di azienda** che svolga, oltre all'attività agricola *ex se*, **un'attività connessa di agriturismo**, diretta conseguenza è che i beni destinati a tale attività "secondaria" **devono considerarsi agricoli**, poiché **l'attività connessa è per definizione un'attività diretta** al completamento del ciclo economico dell'attività principale.

A supporto di tale impostazione, del resto, depone la stessa definizione di **fabbricato rurale strumentale**, offerta dall'[art. 9, comma 3-bis, D.L. n. 557/1993](#), che considera tali le **costruzioni strumentali** necessarie allo **svolgimento dell'attività agricola**, di cui all'[art. 2135, c.c.](#), tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le costruzioni destinate all'**agriturismo**, in conformità a quanto previsto dalla Legge n. 96/2006 (c.d. Legge quadro sull'agriturismo).