

Massa, 28 gennaio 2019

Ufficio Provinciale - Territorio

Al Collegio dei Geometri (CG)

Pec: collegio.massacarrara@geopec.it

All'Ordine degli Architetti (OA)

Pec: oappc.massacarrara@archiworldpec.it

All'Ordine dei Dottori Commercialisti
e degli Esperti Contabili (ODCEC)

Pec: odcec.massacarrara@lagalmail.it

All'Ordine degli Agronomi e Dottori Forestali

Pec: protocollo.odaf.pisa-lucca-massacarrara@conafpec.it

All'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Massa Carrara

Pec: ordine.massacarrara@ingpec.eu

E,p,c, Alla Direzione Regionale Toscana

Ufficio Attività Immobiliare

Via della Fortezza , 8 – 50129 Firenze

Prot.

OGGETTO: Fabbricati rurali – Requisiti per il riconoscimento del carattere rurale ai fini fiscali.

Sulla base di quanto segnalato dalla DCCCPI con nota n°524084 del 21/12/2018 inerente l'oggetto si forniscono alcuni chiarimenti inerenti le specifiche situazioni, correlate alla verifica dei requisiti di ruralità, con particolare riferimento ai punti sotto evidenziati:

- 1) presentazione della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, prevista dal DM 26 luglio 2012, nei casi in cui il titolare di diritti reali sull'immobile è diverso dal conduttore dei terreni dell'azienda;
- 2) obbligatorietà della registrazione dei contratti verbali di comodato dei terreni e dei fabbricati dell'azienda agricola;

3) superficie minima dei terreni aziendali (10.000 m², oppure 3.000 m² in determinate condizioni), per le verifiche di ruralità dei fabbricati strumentali allo svolgimento dell'attività agricola.

Come noto, in tema di requisiti per il riconoscimento del carattere di ruralità degli immobili ai fini fiscali, le disposizioni principali sono contenute nel decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Con riferimento agli immobili destinati ad abitazione, i requisiti da soddisfare sono riportati all'art. 9, commi 3, 4, 5 e 6, ove si stabiliscono sia criteri oggettivi riferiti alle caratteristiche dell'azienda agricola e dei fabbricati, tra cui la superficie minima dei terreni aziendali (cfr. art. 9, comma 3, lettera c), sia criteri soggettivi riferiti all'utilizzatore dell'immobile oppure al conduttore dei terreni aziendali, quali, ad esempio, quelli riguardanti il possesso della qualifica di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese (cfr. art. 9, comma 3, lettera a-bis) o il volume di affari derivante da attività agricole (cfr. art. 9, comma 3, lettera d).

In merito, invece, alle costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, i requisiti da soddisfare per il riconoscimento del carattere di ruralità sono riportati al comma 3-bis del medesimo art. 9.

A differenza di quanto previsto per gli immobili destinati ad abitazione, il comma appena citato non prevede esplicitamente alcun requisito soggettivo e si limita ad elencare, come requisito oggettivo, le destinazioni degli immobili che possono essere riconosciuti rurali, dopo aver richiamato il concetto di strumentalità all'esercizio dell'attività agricola di cui all'art. 2135 del codice civile.

Si evidenzia che il possesso del requisito di ruralità consente il godimento dei benefici fiscali riservati, per legge, agli immobili rurali e, pertanto, l'inoltro dell'istanza di richiesta di ruralità rimane facoltà (e non obbligo) esclusiva del titolare di diritti reali sull'immobile. A tal fine, il citato DM 26 luglio 2012 prevede l'obbligo di allegare all'istanza le necessarie dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, conformemente ai modelli B e C allegati al decreto stesso.

Ciò premesso, con specifico riferimento alla fattispecie rappresentata al punto 1), si osserva che l'istanza di ruralità non può prescindere, in nessun caso, dalle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà a cui si è fatto cenno, nelle quali si dichiarano, in modo puntuale, le informazioni richieste per consentire la verifica della sussistenza dei requisiti di ruralità da parte di quest'Ufficio.

Qualora alcuni dei requisiti siano riferiti a soggetti diversi (ad esempio, al conduttore dei terreni dell'azienda o dell'abitazione, se ceduti in affitto), rimane facoltà del titolare di diritti reali sull'immobile dichiarare, qualora a lui note e comunque sotto la propria responsabilità, le

informazioni necessarie, oppure allegare all'istanza ulteriori autocertificazioni in tal senso, rese dai soggetti in capo ai quali detti requisiti sono richiesti.

Con riferimento alla fattispecie rappresentata al punto 2), si osserva che per i contratti verbali di comodato, in linea generale, non sussiste l'obbligo di registrazione, in quanto non ricompresi nell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, che disciplina la registrazione dei contratti verbali. Tuttavia, laddove le disposizioni contenute in tali contratti verbali di comodato non registrati siano enunciate in altro atto posto in essere fra le stesse parti intervenute nell'atto che contiene la enunciazione, l'art. 22 del richiamato D.P.R. n. 131 del 1986 prevede che l'imposta si applichi anche alle disposizioni enunciate, realizzando di fatto gli stessi effetti della registrazione del contratto verbale di comodato.

In assenza di registrazione del contratto verbale di comodato che darebbe diritto al riconoscimento dei requisiti di ruralità, ovvero di registrazione di altro atto che ne enunci le disposizioni, viene a mancare qualsiasi prova di esistenza di detto contratto verbale di comodato oltre che il requisito essenziale di certezza della data, dalla quale lo stesso diviene opponibile a terzi (nel caso di specie, l'Amministrazione finanziaria alla quale viene dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità di un immobile).

In tali circostanze, non essendo possibile accertare l'esistenza di un contratto verbale di comodato non registrato, l'UPT può legittimamente rigettare la richiesta di ruralità, se basata sulla semplice citazione del citato contratto verbale.

Per quanto riguarda, infine, la problematica di cui al punto 3), l'Ufficio osserva che, al fine di riconoscere come rurale un fabbricato strumentale all'esercizio dell'attività agricola, è necessaria, in linea generale, la presenza dei terreni, altrimenti il concetto stesso di strumentalità perderebbe di significato. Ad esempio, la strumentalità all'attività di coltivazione dei terreni deve necessariamente prevedere, per logica, la presenza dei terreni. Ciò non vale per le costruzioni strumentali all'allevamento e ricovero degli animali, attività per le quali non è necessaria l'esistenza di terreni nell'ambito dell'azienda agricola per i motivi di cui alla nota prot. n. 66898 del 14 maggio 2014 della DC CCPI.

Pertanto, in relazione agli immobili in argomento, si deve accertare che esista l'azienda agricola, ossia deve essere riscontrata la presenza di terreni e costruzioni che congiuntamente siano, di fatto, correlati alla produzione agricola. Tale verifica si ritiene soddisfatta, in ogni caso, quando la superficie dei terreni dell'azienda sia uguale o superiore ai limiti sopra richiamati, in analogia con i limiti previsti dal comma 3, lettera c, del citato art. 9.

Per estensioni inferiori, tuttavia, al fine di non escludere le piccole realtà produttive, l'esistenza dell'azienda agricola può essere dimostrata anche attraverso il possesso di partita IVA, con codice Ateco che identifica un'attività agricola, da parte del soggetto che conduce i terreni dell'azienda ed il fabbricato strumentale ad essi asservito, in qualità di proprietario o sulla base di titolo idoneo.

Resta ferma, in ogni caso, la verifica del rapporto oggettivo tra l'estensione dei terreni dell'azienda e la consistenza dei fabbricati strumentali ad essi asserviti. Tale criterio, che concretizza, per logica, la strumentalità del fabbricato allo svolgimento dell'attività agricola effettivamente svolta, risulta peraltro coerente con quanto previsto dall'art. 29 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 (convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249), che recita: “... *L'istruttoria delle domande di sgravio per ruralità per quanto concerne il rapporto oggettivo fra la consistenza del fabbricato e l'estensione dei terreni è deferita agli Uffici tecnici erariali*”.

In sostanza, affinché si concretizzi il rapporto di strumentalità, la consistenza del fabbricato oggetto di verifica deve essere ragionevolmente coerente con il fabbisogno ordinariamente correlato all'attività effettivamente svolta. Pertanto, non può essere riconosciuto il carattere di ruralità ai fabbricati strumentali la cui consistenza eccede, in maniera manifestamente evidente, il fabbisogno dell'azienda a cui si è fatto cenno.

L'Ufficio Provinciale Territorio di Massa Carrara nell'ottica di una fattiva collaborazione resta a disposizione per ogni utile indirizzo operativo che codesti Ordini e Collegi interessati vorranno sottoporre.

Per il Direttore Provinciale (Tiziana D'Ambrosio)

Il Funzionario delegato

(Luigi Giugliano)*

(*) *Firma su delega del Direttore Provinciale Tiziana D'Ambrosio*

Firmato digitalmente

La nota originale è archiviata presso l'Ente emittente.