

Torino, data del protocollo

Al Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti
di Torino – Pinerolo
Via Botero 15

TORINO

Al Consiglio Notarile dei Distretti
Notarili Riuniti di Biella ed Ivrea
Via Duomo, 3

BIELLA

All' Ordine Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di Ivrea, Pinerolo,
Torino
Via Carlo Alberto 59

TORINO

All' Ordine degli Ingegneri
Via Giolitti 1

TORINO

All' Ordine degli Architetti
Via Giolitti 1

TORINO

All' Ordine dei Dottori Agronomi e
Forestali
Via Peyron 13

TORINO

Al Collegio dei Geometri di Torino e
Provincia
Via Toselli 1

TORINO

Al Collegio Interprovinciale dei Periti
Agrari e dei Periti Agrari Laureati di
Alessandria, Asti, Cuneo, Torino e
Valle d'Aosta
Via Massena 13 bis

TORINO

Al Collegio Provinciale Agrotecnici e
Agrotecnici Laureati
Via Ponza 2

TORINO

Al Collegio dei Periti Edili e Periti
Industriali
Corso Unione Sovietica 455

TORINO

Allegati:

OGGETTO: Fabbricati rurali, requisiti per il riconoscimento del carattere rurale ai fini fiscali.

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 30/12/1993, n. 5571¹.

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 riferimento al tema del riconoscimento del carattere rurale degli immobili ai fini fiscali, lo scrivente Ufficio intende fornire alcuni chiarimenti relativi a specifiche situazioni come di seguito rappresentato.

¹ Convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

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 sia diverso dal conduttore dei terreni dell'azienda;

Per questa fattispecie, 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 dell'Ufficio.

Nel caso in cui 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.

2. Obbligatorietà della registrazione dei contratti verbali di comodato dei terreni e dei fabbricati dell'azienda agricola;

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 enunciati 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'Ufficio rigetterà la richiesta di ruralità, se basata sulla sola citazione del citato contratto verbale. Per quanto esposto, ai fini di un buon esito della richiesta di riconoscimento del requisito di ruralità nella presente fattispecie, è caldamente consigliata la registrazione dei menzionati rapporti contrattuali.

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

Al riguardo si osserva che affinché si possa riconoscere come rurale un fabbricato strumentale all'esercizio dell'attività agricola, è necessaria, in linea generale, la presenza di 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 terreni².

Pertanto, in relazione agli immobili in argomento, l'Ufficio accerta 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, 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 svantaggiare 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 asserviti³. 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.

Stante la necessità di valutare attentamente i casi particolari sopra menzionati ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità, lo scrivente Ufficio, con il consueto spirito di fattiva collaborazione, raccomanda agli Ordini e Collegi professionali interessati la diffusione delle presenti indicazioni ai propri iscritti e conferma di essere disponibile a fornire ogni utile indirizzo operativo.

Per informazioni è possibile rivolgersi al funzionario referente dello scrivente Ufficio, Ing. Mauro GENTILE, tel. 011.08.22.269, indirizzo di posta elettronica: mauro.gentile@agenziaentrate.it

IL DIRETTORE
Giovanni Giuseppe GALLETTO

firmato digitalmente

² 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

³ 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).