

Al

Prato,
Prot. n°
Allegati :
Rif. nota del
Prot. n°

Consiglio Notarile
Ordine degli avvocati
Ordine degli ingegneri
Collegio dei Geometri e dei Geometri laureati
Collegio dei Periti Industriali
Ordine degli Architetti
Ordine dei Dottori Commercialisti
Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
Collegio dei Periti Agrari
della Provincia di PRATO

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

Con nota n. 524084 del 21 dicembre 2018, la competente Direzione Centrale ha fornito alcuni chiarimenti in merito ai seguenti aspetti collegati al tema delle condizioni per il riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini fiscali :

- 1) obbligo di presentazione delle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, previste 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 mq, oppure 3.000 mq in determinate condizioni) per le verifiche di ruralità dei fabbricati strumentali allo svolgimento dell'attività agricola;

Con riferimento alla fattispecie di cui al punto 1), viene rappresentato che l'istanza di ruralità non può prescindere, in nessun caso, dall'allegazione delle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà previste dal DM 26 luglio 2012 redatte conformemente ai modelli B e C allegati al decreto stesso, nelle quali si dichiarano, in modo puntuale, le informazioni richieste per consentire la verifica della sussistenza dei requisiti di ruralità. 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), viene rappresentato 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 dell'Imposta di Registro (DPR 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 Testo Unico 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, gli UPT competenti possono legittimamente rigettare la richiesta di ruralità, se basata sulla semplice citazione del citato contratto verbale.

Infine con riferimento alla fattispecie di cui al punto 3), viene rappresentato che affinché si possa 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. 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 dall'art. 9 comma 3 lettera c del D.L. n. 557 del 1993.

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 necessaria esistenza del rapporto oggettivo tra l'estensione dei terreni dell'azienda e la consistenza dei fabbricati strumentali ad essi asserviti. 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.

Si prega di dare la massima diffusione della presente comunicazione informativa a tutti gli iscritti di codesti Ordini e Collegi Professionali.

Firmato Digitalmente

IL FUNZIONARIO DELEGATO U.P.-T.

PIERO PAGNI (*)

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Riccardo Golia –
Disp. Serv. N. 1/2019 – Prot. Reg. Int. n. 1/2019