

Imperia,

- Al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati
della provincia di Imperia
Corso Garibaldi, 112 - Imperia
collegio.imperia@geopec.it

- All' Ordine degli ingegneri della provincia di Imperia
Via Della Repubblica, 11 - Sanremo
ordine.imperia@ingpec.eu

- All' Ordine degli Architetti della provincia di Imperia
Via Della Repubblica, 26 - Imperia
oappc.imperia@archiworldpec.it

- Al Collegio dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
della provincia di Imperia
Corso Garibaldi, 13 - Imperia
Collegio.imperia@pec.peritiagrari.it

- Al Collegio dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
della provincia di Imperia
Corso Genova, 1/2 - Ventimiglia
collegiodiimperiam@pec.cnpi.it

- All' Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali
della provincia di Imperia
Via XXV Aprile, 67 - Imperia
agroforimperiam@libero.it

- Al Collegio degli Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
della provincia di Imperia
c/o IPSAA Str. Maccagnan, 37 - Sanremo
imperiam@pecagrotecnici.it

Prot.

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

Relativamente all'oggetto la superiore Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, con nota n. 524084 del 21.12.2018, ha fornito alcuni chiarimenti in merito al tema del riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini fiscali.

Le precisazioni riguardano in particolare, le seguenti situazioni correlate alla verifica dei requisiti di ruralità:

- ***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.***

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, 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'UPT competente.

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.

- ***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, gli UPT competenti possono legittimamente rigettare la richiesta di ruralità, se basata sulla semplice citazione del citato contratto verbale.

- ***L'estensione 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.***

Al riguardo, si deve osservare 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 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. 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 invitano codesti spettabili Ordini e Collegi professionali ad informare i propri iscritti su quanto comunicato, dando la massima diffusione del contenuto della presente nota.

per il Direttore Provinciale ad interim
(Michele Mollero)

Il Funzionario Delegato alla firma
(Giacomo Fossa)

Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente