

All'Ordine degli Architetti
della Provincia di Pisa
oappc.pisa@archiworldpec.it

All'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Pisa
ordine.pisa@ingpec.eu

Al Collegio dei Geometri e dei Geometri
Laureati
della Provincia di Pisa
collegio.pisa@geopec.it

Al Collegio dei Periti Agrari
della Provincia di Pisa
collegio.interprovincialelupiptlims@pec.peritiagrari.it

Al Collegio dei Periti Industriali
della Provincia di Pisa
collegiodipisa@pec.cnpi.it

All'Ordine dei dottori Agronomi e Forestali
della Provincia di Pisa
protocollo.odaf.pisa-lucca-massacarrara@conafpec.it

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

Con riferimento all'oggetto, la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, con nota del 21 dicembre 2018 ha fornito chiarimenti in merito ai seguenti tre aspetti:

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

Ufficio Provinciale - Territorio

Ricordando che le disposizioni principali, in tema di riconoscimento del carattere di ruralità degli immobili ai fini fiscali, sono contenute nel D.L. 30/12/1993, n.557 (convertito, con modificazioni, dalla Legge 26/02/1994, n.133), si sintetizzano di seguito i chiarimenti pervenuti per i tre punti illustrati in precedenza:

1. L'istanza di ruralità non può prescindere, in nessun caso, dalle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà, previste dal DM 26 luglio 2012. Nel caso i requisiti di ruralità si riferiscano a soggetti diversi, che conducono l'azienda agricola a vario titolo (ad esempio in affitto), rimane facoltà del solo titolare dei diritti reali sull'immobile dichiarare sotto la propria responsabilità, le informazioni necessarie, oppure allegare all'istanza ulteriori autocertificazioni, rese dai soggetti per i quali detti requisiti sono richiesti¹.
2. Per i contratti verbali di comodato, in linea generale, non sussiste l'obbligo di registrazione, in quanto non ricompresi nel testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (art.3 D.P.R. 26/04/1986, n.131). 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 l'enunciazione, l'articolo 22 del richiamato DPR 131/1986 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, anche nelle forme previste dall'art.22 menzionato, viene a mancare la prova di esistenza del contratto stesso unitamente alla certezza della data dalla quale eventualmente riconoscere il requisito di ruralità dell'immobile. Pertanto qualora l'istanza sia fondata unicamente sulla semplice citazione di un contratto verbale (non registrato, nemmeno nelle forme previste dall'art.22 del D.P.R. 131/1986), gli UPT competenti possono legittimamente rigettare la richiesta di ruralità.
3. Relativamente 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 dell'articolo 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n.557 (convertito con modificazioni, dalla legge 26/02/1994, n. 133). A differenza di quanto previsto per gli immobili destinati ad abitazione, il comma 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.

Al riguardo si deve osservare che, per logica, il concetto stesso di strumentalità, implica la necessaria presenza dei terreni² ai quali riferire l'esercizio dell'attività agricola

¹ Si rammenta 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 dei diritti reali sull'immobile.

² Ciò non vale per le costruzioni strumentali all'allevamento e ricovero degli animali, per le quali non è necessaria l'esistenza dei terreni.

Ufficio Provinciale - Territorio

rispetto alla quale il fabbricato oggetto di esame è strumentale (e, pertanto, la Parte interessata richiede il riconoscimento della ruralità). Argomentando in maniera differente il concetto di strumentalità perderebbe significato.

Pertanto in relazione agli immobili in argomento, si dovrà accertare che esista l'azienda agricola, ossia dovrà essere riscontrata la presenza di terreni e costruzioni che congiuntamente siano, di fatto, correlati alla produzione agricola. Tale verifica si riterrà soddisfatta, in ogni caso, quando la superficie dei terreni dell'azienda sia uguale o superiore ai limiti sopra richiamati (10.000 mq oppure 3.000 mq in determinate condizioni), in analogia con i limiti previsti dal comma 3, lettera c, del citato art.9.

Per estensioni inferiori, al fine di non escludere le piccole realtà produttive, l'esistenza dell'azienda agricola potrà essere dimostrata anche attraverso il possesso di partita IVA, con codice Ateco, che identifichi 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 che effettuerà l'Ufficio, inerente il rapporto oggettivo tra l'estensione dei terreni dell'azienda e la consistenza dei fabbricati strumentali ad essi asserviti³. Il rapporto di strumentalità si concretizzerà nel caso che la consistenza del fabbricato oggetto di verifica sia ragionevolmente coerente con il fabbisogno ordinariamente correlato all'attività effettivamente svolta. Pertanto, non potrà essere riconosciuto il carattere di ruralità ai fabbricati strumentali la cui consistenza ecceda, in modo evidente, il fabbisogno dell'azienda, così come descritta ai punti precedenti.

Si prega di fornire la massima diffusione della presente comunicazione ai propri iscritti.

Cordiali saluti.

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio (*)

Paola AMODIO

Firmato digitalmente

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

(*) Firma su delega del Direttore provinciale, Patrizia Muscarà

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'articolo 29 R.D. del 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".