

Arezzo,

**Al Collegio dei Geometri e dei
Geometri Laureati della
Provincia di Arezzo**

collegio.arezzo@geopec.it

**All' Ordine dei Dottori
Agronomi e dei Dottori Forestali
di Arezzo**

protocollo.odaf.arezzo@conafpec.it

**Al Collegio Dei Periti Agrari e
Dei Periti Agrari Laureati della
Provincia di Arezzo-Siena-
Firenze**

collegio.siarfi@pec.peritiagrari.it

**All' Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Arezzo**

archarezzo@pec.aruba.it

**All' Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Arezzo**

ordingar@pec.aruba.it

**Al Collegio Dei Periti Industriali
e Dei Periti Industriali Laureati
della Provincia di Arezzo**

collegiodiarezzo@pec.cnpi.it

OGGETTO: Fabbricati rurali – Requisiti per il riconoscimento della ruralità

Si inviano chiarimenti relativi al tema di riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini fiscali su dei dubbi di seguito elencati:

- 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 mq, oppure 3.000 mq in determinate condizioni) presente nell'applicativo informatico utilizzato

degli Uffici Provinciali-Territorio (nel seguito UTP) per le verifiche di ruralità dei fabbricati strumentali allo svolgimento dell'attività agricola.

Ai fini che qui interessano, è opportuno riassumere sinteticamente le principali disposizioni normative che disciplinano il tema in argomento.

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.

Con riferimento agli immobili destinati ad abitazione, i requisiti da soddisfare sono riportati all'art. 9, commi 3,4,5 e 6, dove 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, quali, ad esempio, quelli riguardanti il possesso della qualifica di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese o il volume di affari derivanti da attività agricola.

In merito, invece, alle costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, i requisiti da soddisfare per il riconoscimento della 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 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.

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 dei diritti reali sull'immobile dichiarare, qualora a lui note, le informazioni necessarie, oppure allegare all'istanza ulteriori

autocertificazioni in tal senso, resi 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, tuttavia, laddove le disposizioni contenute in tali contratti verbali 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 DPR 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 della ruralità, ovvero di registrazione di altro atto che ne enunci le disposizioni, viene a mancare qualsiasi prova di esistenza di detto contratto 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).

In tale circostanze, non essendo possibile verificare l'esistenza di un contratto verbale gli UTP possono legittimamente rigettare la richiesta di ruralità.

Per quanto riguarda, infine, la problematica di cui al punto 3) si rappresenta che alcuni Uffici hanno ricevuto istanze in autotutela nelle quali si contestava il mancato riconoscimento della ruralità per l'assenza della superficie minima aziendale di 10.000 mq oppure 3.000 mq in determinate condizioni.

Richiamando le norme principali che disciplinano l'argomento (tra cui i commi 3 e 3 bis del citato art. 9 DL 557 del 1993), viene deferito che in dette istanze di rettifica in autotutela si evidenzia, in particolare, l'assenza di un fondamento normativo, a supporto del diniego del requisito di ruralità operato dagli Uffici, che preveda un limite minimo di superficie. Al riguardo, si deve però osservare che affinché si possa riconoscere come rurale un fabbricato strumentale all'esercizio di attività agricola, è necessaria, in linea generale, la presenza di 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 di ritiene soddisfatta, in ogni caso, quando la superficie dei terreni dell'azienda sia uguale o superiore ai limiti sopra richiamati, in analogia con il limiti previsti dal comma 3, lettera c del citato art. 9.

Per estensioni inferiori, tuttavia, al fine di non escludere piccole realtà produttive, l'esistenza dell'azienda agricola può essere dimostrata anche attraverso il possesso di partita Iva, con codice Ateco che identifica attività agricola, da parte del soggetto che conduce i terreni dell'azienda e del fabbricato strumentale ad essi asservito, i qualità di proprietario o su la 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.

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Mario Landolfi

Firmato digitalmente