

Genova, 7 gennaio 2019

Ordini e Collegi Professionali
della Provincia di Genova

e, p.c. : Direzione Regionale della Liguria
Ufficio Attività Immobiliari

OGGETTO: Fabbricati rurali - requisiti per il riconoscimento del carattere rurale ai fini fiscali. Chiarimenti operativi.

Come è noto, il possesso del requisito di ruralità consente il godimento dei particolari benefici fiscali riservati - per legge - agli immobili rurali.

Le principali disposizioni normative in tema di requisiti necessari al riconoscimento del carattere di ruralità degli immobili ai fini fiscali, sono contenute nel decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557¹.

In particolare – per gli immobili destinati ad **abitazione** - i requisiti da soddisfare sono riportati **all’art. 9²** ove si stabiliscono **criteri oggettivi** riferiti alle caratteristiche dell’azienda agricola e dei fabbricati e **criteri soggettivi** riferiti all’utilizzatore dell’immobile oppure al conduttore dei terreni aziendali.

In merito 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**.

Tale comma **non** prevede esplicitamente alcun requisito soggettivo e si limita ad elencare - quale 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.

¹ Convertito - con modifiche - dalla Legge 26 febbraio 1994, n. 133.

² Commi 3,4,5 e 6.

Con tali premesse, appare utile condividere i **chiarimenti operativi** forniti dalla Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare con nota prot. 524084 del 21/12/2018 in tema di comportamenti da adottare nelle seguenti “specifiche situazioni” in sede di verifica dei requisiti di ruralità.

1. *Presentazione della **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**³ nei casi in cui il titolare di diritti reali sull’immobile è diverso dal conduttore dei terreni dell’azienda.*

L’istanza di ruralità non può prescindere - in nessun caso - dalle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà nelle quali si dichiarano - in modo puntuale - le informazioni richieste per consentire la verifica della sussistenza dei requisiti di ruralità da parte dell’Ufficio.

Qualora alcuni dei requisiti siano riferiti a soggetti diversi⁴, rimane facoltà del titolare di diritti reali sull’immobile dichiarare, se a lui note e, comunque, sotto la propria responsabilità, le informazioni necessarie. Ovvero 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.*

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 registro⁵.

Tuttavia - laddove le disposizioni contenute in tali contratti non registrati siano enunciati in altro atto posto in essere fra le stesse parti intervenute nell’atto che contiene l’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.

³ Prevista dal D.M. 26 luglio 2012.

⁴ Esempio : al conduttore dei terreni dell’azienda o dell’abitazione, se ceduti in affitto.

⁵ Approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, che disciplina la registrazione dei contratti verbali.

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.

In tali circostanze, non essendo possibile accertare l'esistenza di un contratto verbale di comodato non registrato, l'Ufficio può legittimamente rigettare la richiesta di ruralità, se basata sulla semplice citazione del citato contratto verbale.

*3. Superficie minima dei terreni aziendali : 10.000 m², oppure 3.000 m² in determinate condizioni utile alle verifiche di ruralità dei **fabbricati strumentali** allo svolgimento dell'attività agricola.*

Affinché si possa riconoscere come rurale un **fabbricato strumentale all'esercizio dell'attività agricola** è necessaria - in linea generale - la presenza dei terreni che ne supporti il concetto stesso di strumentalità.

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 agricola⁶.

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

⁶ 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.

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.

Nel rimanere disponibili per ogni ulteriore chiarimento si invitano i Presidenti degli Ordini e dei Collegi in indirizzo a voler diffondere in maniera capillare il contenuto del presente documento.

Distinti saluti.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO (*)

(Luca Montobbio)
(firmato digitalmente)

() firma su delega del Direttore Provinciale Teodoro Landi*