

Ordine degli Architetti
Via Sant'Andrea, 49
51100 Pistoia

Collegio Int.le dei Periti Agrari e dei Periti
Agrari Laureati di Lucca, Pisa, Pistoia,
Livorno e Massa Carrara
Via Lorenzo Nottolini, 953
55100 Lucca

Collegio dei Geometri e Geom. laureati
Via del Can Bianco n. 13
51100 Pistoia

Collegio dei Periti industriali e Per.
ind.li laureati
Via penna, 159
51100 Pistoia

Ordine degli Ingegneri
Via Galvani n. 15
51100 Pistoia

e p.c.
Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale Toscana
Ufficio Attività immobiliari

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

La presente è per comunicare che la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare ha divulgato alcuni chiarimenti, riguardo alcuni ricorrenti quesiti che le sono stati posti.

La prima questione riguarda la **presentazione della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà**, prevista dal D.M. 26 luglio 2012, nei casi in cui il titolare di diritti reali sull'immobile è diverso dal conduttore dei terreni dell'azienda. Le disposizioni principali sono contenute nel decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, il quale disciplina in modo separato il riconoscimento degli immobili abitativi, per i quali è richiesto il soddisfacimento di requisiti sia soggettivi che oggettivi, e delle costruzioni strumentali, per le quali è necessario il soddisfacimento di soli requisiti oggettivi.

Premesso che l'istanza di richiesta di ruralità rimane facoltà (e non obbligo) esclusiva del titolare di diritti reali, è osservato che tale istanza non può prescindere, in nessun caso, dalle dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà previste dal citato D.M.. Allorché 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.

La seconda questione riguarda invece **l'obbligatorietà della registrazione dei contratti verbali di comodato dei terreni e dei fabbricati dell'azienda agricola**, disciplinati dal D.P.R. n. 131/1986. 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. In tale fattispecie la Direzione Centrale puntualizza che gli Uffici locali possono legittimamente rigettare la richiesta di ruralità, se basata sulla semplice citazione del contratto verbale.

La terza problematica analizzata è riferita alla **superficie minima dei terreni aziendali** (10.000 m², oppure 3.000 m² in determinate condizioni). La Direzione Centrale, a tal proposito, precisa che, 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.

Lo scrivente Ufficio, nello spirito di fattiva collaborazione con gli Ordini e Collegi professionali, rimane a disposizione per fornire ogni ulteriore utile chiarimento in merito.

Si invitano le associazioni di categoria a dare alla presente comunicazione la massima diffusione possibile tra gli iscritti.

Cordiali saluti,

Firmato digitalmente
per il dirigente *ad interim* Riccardo Golia
Il funzionario delegato
Luigi Maria Romeo Caraglio (*)

(*)Firma su delega del Direttore Provinciale (Riccardo Golia) - Disposizione di servizio n.34/2018 prot.8290/intra del 31-12-2018
L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente