Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Cuneo

Via Luigi Einaudi n. 20 - 12100 CUNEO

**

QUESITI DIRITTO-FISCO-URBANISTICA: IL COLLEGIO RISPONDE

Richiedente

Geometra xxxxxxxxxxxx di Fossano

Quesito

Devo redigere una successione per causa di morte di un soggetto (persona fisica) che possiede, tra gli altri, un fabbricato con requisiti di ruralità in cat. D/10 ed alcuni terreni agricoli (in vita il de cuius possedeva un'azienda agricola che ha condotto direttamente fino alla pensione).

Le eredi (moglie e figlie) non continuano l'attività agricola, non essendo in possesso dei requisiti.

Attualmente il D/10 è regolarmente affittato ad un coltivatore diretto / IAP (devo ancora accertarmene), che lo utilizza quale fabbricato strumentale per la sua azienda agricola.

Secondo il sottoscritto sussistono i requisiti per poter chiedere l'esenzione dalle imposte di successione / ipotecaria / catastale sul D/10.

Mi sorge tuttavia il seguente dubbio: la normativa vigente richiede dei vincoli temporali - o di altro tipo - entro i quali il fabbricato debba essere mantenuto "rurale", al fine di poter richiedere l'esenzione dalle suddette imposte?

Nel mio caso specifico, il prossimo anno l'affittuario acquisterà il D/10 ed una porzione dei suddetti terreni agricoli. Con molta probabilità il fabbricato manterrà la ruralità, anche se non se ne ha la certezza.

Risposta

La Risoluzione 207/E/ del 06.08.2009 dell'Agenzia delle Entrate (che conferma le precedenti circolari 50/E/2000 e 109/E/2000) chiarisce che, se il fabbricato strumentale rurale censito in Catasto Fabbricati in categoria D/10 ricadente nella successione, resta rurale ai sensi dell'articolo 9 commi 3 e 3bis D.L. 557/1993 (convertito in legge 26.02.1994 n. 133) - e dunque resta affittato ad un coltivatore diretto o a un Imprenditore Agricolo Professionale - il relativo reddito rimane ricompreso nel reddito dominicale del fondo a cui è collegato (essendo la presenza dei fondi rustici requisito imprescindibile, mentre non è richiesto che il fabbricato sia sovrastante).

Nella dichiarazione di successione, dunque, si indica la rendita catastale del fabbricato rurale ma con valore imponibile pari a zero.

Stando al dato testale della norma e della risoluzione citate, quanto sopra vale a prescindere dal fatto che gli eredi non rivestano la qualifica soggettiva di coltivatore diretto o IAP: e questo perché, nel caso di specie, ciò che assume rilievo è la destinazione oggettiva del fabbricato strumentale allo svolgimento di un'attività agricola in essere, dimostrabile mediante il preesistente contratto di affitto a favore di un soggetto - quest'ultimo sì - che deve possedere i requisiti soggettivi di coltivatore diretto o IAP.

In caso contrario, ovvero in assenza della dimostrabilità della preesistenza del contratto di affitto, o in assenza delle caratteristiche soggettive in capo all'affittuario, l'esenzione dall'imposta non spetta, e quindi nella successione deve essere indicato il valore dell'immobile in categoria D/10.

Quanto al dubbio se le circostanze legittimanti l'esenzione debbano permanere nel tempo, si noti che l'imposta si applica in relazione ai beni ed ai diritti ricadenti in successione e dunque oggetto del trasferimento per causa di morte, secondo le norme del Dlgs. 346/1990.

Solo in caso di successiva vendita del fabbricato strumentale rurale ad un soggetto che non eserciti attività agricola, il fabbricato perderà il requisito di ruralità, dal momento della vendita: ed ai fini dell'imposta di registro non potrà tenersi conto dell'originario carattere rurale del fabbricato stesso (Cassazione 27857/2018).

La Risoluzione 207/E/2009 conclude consigliando che *<<Si ritiene, altresì, opportuno indicare, nello spazio della dichiarazione di successione riservato alle note, che si tratta di fabbricati per i quali ricorrono le condizioni di ruralità previste dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis, del decreto legge n. 557 del 1993>>*; oltre a quanto consigliato dalla citata Risoluzione chi scrive ritiene anche consigliabile, nelle note della dichiarazione di successione, di indicare che il valore imponibile zero deriva dall'applicazione di quanto specificatamente previsto dalla citata Risoluzione.

Per la lettura della citata Risoluzione 207/E/2009 è sufficiente accedere al sito dell'Agenzia delle Entrate, le varie Risoluzioni sono ordinate per anno, quindi è semplice reperire copia di tale Risoluzione.

12 gennaio 2021

Nota finale

La risposta che precede è frutto di una iniziativa assunta dal Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo nel contesto dell'attività istituzionale di formazione e supporto agli iscritti al Collegio che intendano ottenere risposte a quesiti inerenti alla professione e ad approfondire temi oggetto dei convegni a cui hanno partecipato organizzati dalla Fondazione dei Geometri e G.L. della Provincia di Cuneo. La risposta è evasa all'esito dell'esame puntuale della normativa e della

prassi di riferimento, con riferimento alla data del suo rilascio, ed è resa in relazione alle sole informazioni fornite nel quesito, sul presupposto che esse siano complete.

Il Collegio si impegna a fornire la migliore risposta possibile, ma è di comune conoscenza che nei campi diritto-fisco-urbanistica l'evoluzione normativa e le diverse interpretazioni sono all'ordine del giorno, di conseguenza la risposta non è vincolante e non rende in alcun caso il Collegio responsabile, né laddove siano adottati dai fruitori della risposta comportamenti in linea con le letture e le interpretazioni del Collegio, comportamenti poi smentiti o superati da modifiche normative o da difformi interpretazioni e condotte degli uffici/enti interessati, né tantomeno laddove siano adottati dai citati fruitori comportamenti ispirati dalla risposta ma non coerenti con essa.