



Ministero delle Finanze

DIPARTIMENTO DELLE ENTRATE

DIR.CENTRALE: AFFARI GIURIDICI E CONTENZ. TRIBUTARIO

Circolare del 20/03/2000 n. 50

Oggetto:

Imposte di registro, sulle successioni e donazioni ed Imposta Comunale sugli Immobili - Criteri di valutazione dei fabbricati rurali.

Sintesi:

La circolare fornisce chiarimenti in merito ai criteri di determinazione del valore di fondi rustici con annesse costruzioni rurali, relativamente alle imposte di registro, sulle successioni e donazioni nonché sull'imposta comunale sugli immobili.

Testo:

e, per conoscenza

Alle Direzioni Regionali delle Entrate
Agli Uffici delle Entrate
Agli Uffici del Registro
Agli Uffici I.V.A.
Al Dipartimento del Territorio
ROMA
Alle Direzioni Centrali del Dipartimento
delle Entrate
Segretariato Generale
SEDE
Al Servizio Consultivo ed Ispettivo
Tributario
ROMA
Al Comando Generale del Corpo della
Guardia di Finanza
ROMA
Al Ministero delle Politiche Agricole
e Forestali
ROMA
Alla Presidenza del Consiglio dei Ministri
Dipartimento Affari Regionali
ROMA
Alla Confederazione Generale
dell'Agricoltura Italiana
ROMA
Alla Confederazione Italiana Agricoltori
ROMA
Alla Confederazione Nazionale Coltivatori
Diretti
ROMA
All'ASSONIME
ROMA
Al Consiglio Nazionale dei Dottori
Commercialisti
ROMA
Al Consiglio Nazionale Forense
ROMA
Al Consiglio Nazionale del Notariato
ROMA
Al Consiglio Nazionale dei Ragionieri
e Periti Commerciali
ROMA

Con istanze del 15 febbraio 1999, la Confederazione Generale dell'Agricoltura Italiana, la Confederazione Italiana Agricoltori e la Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti hanno sottoposto alla scrivente

il quesito in oggetto, concernente i criteri di determinazione del valore di fondi rustici con annesse costruzioni rurali, ai fini delle imposte di registro e sulle successioni e donazioni nonche' dell'I.C.I..

A tale riguardo, occorre precisare che l'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni nella legge 26 febbraio 1994, n. 133, ha previsto l'istituzione del catasto dei fabbricati, al fine di realizzare un inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio, con il censimento di tutti i fabbricati o porzioni di fabbricati rurali e la loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano.

L'articolo 9, comma 3, della citata legge, come sostituito dall'art. 2 del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 139, ha stabilito i criteri per il riconoscimento della ruralita' degli immobili agli effetti fiscali.

Cio' premesso, tenuto conto dei peculiari aspetti tecnici della questione nonche' delle richiamate novita' normative in materia di accatastamento dei fabbricati rurali, si e' ritenuto opportuno acquisire il preventivo parere del Dipartimento del Territorio sui criteri adottati per l'attribuzione delle rendite dei terreni agricoli cui il fabbricato e' asservito e dei fabbricati stessi.

Quest'ultimo, con nota del 18 giugno 1999 prot. n. C2/31047, ha evidenziato che la recente normativa ha rivisitato i criteri per l'accatastamento dei fabbricati e per il riconoscimento della ruralita' ai fini fiscali, senza pero' mutare la natura del reddito dominicale dei terreni, che e' comprensivo della redditivita' facente capo alle costruzioni rurali asservite.

Pertanto, in relazione ai trasferimenti di diritti reali sui terreni, il sistema automatico di valutazione previsto dall'art. 52 Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro approvato con il D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, applicato al reddito dominicale, esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempreche' tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessita' del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti di costruzioni rurali previsti all'art. 2 del D.P.R. n. 139 del 1998.

La rendita attribuita ai fabbricati in argomento assume quindi un'autonoma rilevanza fiscale unicamente nel caso in cui vengono a mancare i requisiti per il riconoscimento della ruralita' di cui all'art. 2 del gia' citato D.P.R. 139 del 1998.

Tutto cio' considerato, si precisa che l'indirizzo a suo tempo espresso in tema di valutazione dei fabbricati rurali, con risoluzione ministeriale n. 301308 del 18 novembre 1987 dell'ex Direzione Generale delle Tasse e delle Imposte Indirette sugli Affari, condiviso dall'ex Direzione Generale del Catasto con nota n. 3/3792 del 31 dicembre 1987, puo' essere confermato anche alla luce della normativa vigente.

Pertanto, si torna a ribadire che il reddito attribuito al fabbricato rurale deve intendersi come un elemento indicativo della potenzialita' reddituale autonoma dell'edificio e che il reddito dominicale dei terreni, al fine della determinazione del valore che preclude l'attivita' di accertamento dell'Ufficio secondo il disposto del citato articolo 52 del D.P.R. n. 131 del 1986, e' comprensivo anche della redditivita' delle costruzioni rurali asservite.

Si precisa che i chiarimenti forniti con la presente circolare si riferiscono, oltre che alle imposte di registro e sulle successioni e donazioni, anche all'imposta comunale sugli immobili dovuta sulle costruzioni iscritte al catasto dei fabbricati, ma strumentali all'esercizio dell'attivita' agricola, ancorche' destinate ad edilizia abitativa da parte del soggetto che conduce il terreno cui le costruzioni medesime sono asservite.

Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione delle presenti istruzioni.