

Valore catastale dei terreni agricoli con fabbricati per le assegnazioni

La sostitutiva va determinata considerando solo tale valore, sempreché il fabbricato rurale sia strumentalmente funzionale alle necessità del fondo

/ Antonio PICCOLO

Mercoledì, 11 gennaio 2017

La legge di bilancio 2017 (L. n. 232/2016), con i commi 565 e 566 dell'art. 1, ha riaperto i termini per le assegnazioni e cessioni agevolate di beni ai soci, oltre che per le trasformazioni in società semplice e l'estromissione dal patrimonio dell'impresa individuale dei beni immobili strumentali, così come stabilito nei commi 115-121 dell'art. 1 della L. n. 208/2015 (legge di stabilità 2016).

La disciplina applicabile alle operazioni poste in essere dal 1° ottobre 2016 al 30 settembre 2017, dunque, è quella delineata dalla legge di stabilità 2016, mentre slittano al 30 novembre 2017 (acconto) e al 18 giugno 2018 (saldo), essendo sabato il giorno 16, i termini entro cui effettuare i versamenti rateali delle imposte sostitutive dovute.

Una fattispecie particolare, ma frequente, è la determinazione dell'imposta sostitutiva nel caso di assegnazione/cessione ai soci di terreni agricoli sui quali insistono fabbricati rurali.

Il comma 117 del citato art. 1 della L. n. 208/2015 ha stabilito fra l'altro che, ai fini della determinazione della base imponibile dell'imposta sostitutiva dovuta con riferimento alle assegnazioni/cessioni ai soci di beni immobili, il valore normale può essere determinato, su richiesta della società, in misura pari a quello derivante dall'applicazione all'ammontare delle rendite risultanti in Catasto dei moltiplicatori determinati con i criteri e le modalità previsti dal primo periodo del comma 4 dell'art. 52 del DPR n. 131/1986 (TUR).

Con particolare riferimento ai trasferimenti di diritti reali sui terreni, l'Agenzia delle Entrate, nella circolare n. 37 del 16 settembre 2016 (§ 11), ha opportunamente rimarcato la precisazione ministeriale, contenuta nella circolare n. 50 del 20 marzo 2000, secondo la quale il sistema automatico di valutazione di cui al predetto art. 52 del TUR, applicato al reddito dominicale, esprime un valore comprensivo anche dei fabbricati sovrastanti, sempreché tali costruzioni siano strumentalmente funzionali alle necessità del fondo e siano trasferite unitamente al fondo stesso, conservando tutti i requisiti di costruzioni rurali previsti dall'art. 9, commi 3 e 3-bis del DL n. 557/1993 (conv. L. 133/1994).

Sul punto è appena il caso di ricordare che la precedente C.M. n. 96/T del 9 aprile 1998 aveva già chiarito che le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola saranno censite come unità a destinazione abitativa ovvero come unità funzionali ad attività produttiva agricola: le prime saranno classate nella categoria ordinaria più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti, mentre le altre saranno censite nella categoria speciale D/10, purché le caratteristiche di destinazione e tipologiche delle singole costruzioni e del compendio immobiliare siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella agricola per la quale sono state originariamente costruite.

Autonoma rilevanza del fabbricato se mancano i requisiti della ruralità

In buona sostanza, la rendita catastale attribuita al fabbricato rurale costituisce un elemento indicativo della potenzialità reddituale autonoma dell'edificio, mentre il reddito dominicale dei terreni è comprensivo anche della redditività delle costruzioni asservite.

Pertanto, il fabbricato assumerà autonoma rilevanza fiscale soltanto nel caso in cui vengano a mancare i requisiti della ruralità di cui al citato art. 9 del DL n. 557/1993 (cfr. Agenzia delle Entrate, risoluzione n. 207 del 6 agosto 2009).

Tale principio trova applicazione anche ai fini del calcolo dell'odierna imposta sostitutiva dovuta, ai sensi del comma 117 dell'art. 1 della L. n. 208/2015, nelle ipotesi di cessione/assegnazione ai soci dei terreni agricoli con sovrastanti fabbricati rurali. La relativa imposta sostitutiva dovrà quindi essere determinata in considerazione del solo valore catastale dei terreni agricoli, sempreché il fabbricato rurale sovrastante sia strumentalmente funzionale alle necessità del fondo e sia trasferito unitamente al fondo stesso.