

Firmato digitalmente da:
DISTEFANO GIORGIO
Firmato il 30/01/2023 10:19
Seriale Certificato: 288435
Valido dal 01/04/2021 al 01/04/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

TRIBUNALE DI RAGUSA

Oggetto: Fallimento [REDACTED]

ILL.mo Sig. Giudice Delegato (Dott. Claudio Maggione)

Il sottoscritto Giorgio Distefano, Dottore Commercialista e Revisore Contabile, con studio in Ragusa, via Giulia n. 49, in qualità di Consulente fiscale del fallimento [REDACTED], premesso che:

- con nota del 16/12/2022 il Curatore del fallimento, indicato in oggetto, richiedeva al Giudice Delegato l'autorizzazione a conferire incarico allo scrivente, Consulente fiscale della Curatela, "... affinché stabilisca il corretto regime fiscale da adottare in caso di vendita (Iva o Registro) e se, per il terreno con serre tale regime fiscale sia diverso da quello riguardante il fabbricato. Ciò al fine di indicare nell'istanza di vendita da predisporre, in termini corretti, tali aspetti di natura fiscale";
- con provvedimento del 20/12/2022 il Sig. Giudice Delegato concedeva la chiesta autorizzazione, così autorizzando lo scrivente, consulente fiscale, di stabilire il corretto regime fiscale da adottare in caso di vendita (Iva o Registro) e se, per i diversi elementi che compongono l'immobile, tale regime fiscale fosse identico o differente;

Ciò premesso, riferisce in merito con la presente breve relazione.

Il bene immobile di proprietà del fallimento, sito in tenere di Vittoria contrada Arcerito, come si legge nella nota del curatore fallimentare del 16/12/2022, è costituito da:

- ❖ fondo rustico, dotato di risorse idriche proprie, della complessiva superficie catastale di Ettari sette, are sessantaquattro e centiare novantaquattro (Ha 7.64.94) sul quale sono installate circa mq. 30.750 di serre realizzate in struttura in acciaio e circa mq. 6.000 di serre realizzate con paletti di cemento e legno. All'interno del fondo, si trova un fabbricato segnato al foglio 79, particella 672 sub 2 (ex sub 1), a piano terra, Categoria C/2, classe 1, consistenza mq, 45, rendita 97,61

Premesso e precisato, come è noto, che :

la normativa fiscale Iva è contenuta nel DPR 633/1972, che assoggetta all'imposta le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate anche nell' esercizio di impresa (art.1 DPR suddetto);

premessi e precisati, anche, che i beni immobili possono suddividersi in terreni e fabbricati, scomposti, rispettivamente:

- ❖ i terreni in agricoli, compresi i fondi rustici o edificabili e
- ❖ i fabbricati in abitativi o strumentali;

si precisa che la disciplina fiscale Iva delle operazioni relative agli immobili è riconducibile al disposto dell' **art.10 del DPR 633/1972**, come modificato dal **D.L 83/2012**, intitolato " Operazioni esenti dall'imposta", che elenca una lunga ma tassativa serie di operazioni che beneficiano del regime di esenzione, esentando dall' imposta, al **comma 8 ter**, in particolare, le cessioni di fabbricati o porzioni di fabbricati strumentali.

Quanto ai terreni, il momento di imponibilità ai fini iva della cessione di un terreno è ravvisato nell'art 2 del succitato Dpr 633/1972, che al comma 3 non considera cessioni di beni , quindi non assoggetta ad iva, " le cessioni che hanno per oggetto terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria...".

Si precisa, in proposito, che:

- ❖ la nozione di edificabilità è stata introdotta, ai fini tributari, dall'art.36, comma 2, D.L.223/2006, secondo cui " Ai fini dell'applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972 n.633 un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento generale adottato dal Comune.....";
- ❖ Il concetto di fondo rustico può essere definito come "terreno destinato alla produzione agricola indipendentemente dalla dotazione di fabbricati colonici e manufatti".

Il fondo rustico comprende quindi il terreno agricolo (bene principale) i fabbricati e i beni accessori.

In relazione ai fabbricati, facenti parte del **fondo rustico**, ai fini degli aspetti fiscali per determinare il regime fiscale di vendita, risulta necessario **analizzare** la qualifica della sua **utilizzazione** e il **vincolo di pertinenzialità**.

Agli effetti fiscali la qualifica o meno di un fabbricato dipende sempre dal tipo della sua utilizzazione (così anche il fabbricato abitativo situato in zona residenziale destinato alla abitazione del coltivatore; non lo è invece il fabbricato abitativo costruito in zona agricola ma non adibito ad abitazione del coltivatore).

Diverso è anche il concetto di pertinenza un fabbricato posseduto ed utilizzato da chi coltiva i terreni è sempre fiscalmente rurale (anche se oggettivamente non è pertinenza del terreno).

Per il terreno agricolo prevale quindi una visione economica-funzionale, per cui il rapporto di pertinenzialità viene a configurarsi in funzione dell'attività di impresa e quindi vi rientrano tutti i fabbricati funzionali all'attività agricola ed alle costruzioni strumentali destinate ad uso ufficio dell'azienda agricola ed i fabbricati abitativi rurali.

Per quando sopra, in conclusione si precisa che:

- il fondo rustico nel suo complesso è da annoverare fra le cessione di immobili, ovvero terreno agricolo, quindi ai fini tributari, la **cessione** è considerata Operazione fuori del campo Iva ex 2 art comma 3 DPR 633/1972 e art.36, comma 2, D.L.223/2006.

Di conseguenza , sconta l'Imposta di Registro;

Ragusa 25/01/2023

Il Consulente Fiscale

Dott. Giorgio Distefano