

Decreto «salva Italia»/1

RURALITÀ dei FABBRICATI

RIAPERTURA dei TERMINI per il RICLASSAMENTO

di Fabio Carriolo

QUADRO NORMATIVO

In base all'art. 7, co. 2-bis, 2-ter e 2-quater, D.L. 13.5.2011, n. 70, conv. con modif. dalla L. 12.7.2011, n. 106 [CFF 6239a], con decorrenza dal 13.7.2011, i soggetti che possiedono a titolo di proprietà o di altro diritto reale di godimento fabbricati rurali o presunti tali possono presentare all'Agenzia del Territorio un'istanza di variazione catastale per il riconoscimento della sussistenza dei requisiti di ruralità fiscale del fabbricato. Il D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. con modif. dalla L.

23.12.2011, n. 214 (cd. decreto «salva Italia»), ha abrogato in parte tali disposizioni, apportando alcune variazioni quanto ai tempi per presentare la domanda di variazione e all'obbligo di dichiarare al Catasto edilizio urbano i fabbricati rurali iscritti al Catasto terreni.

È in seguito intervenuto l'art. 29, co. 8, D.L. 29.12.2011, n. 219 (cd. decreto «mille proroghe»), «sanando» le domande presentate oltre i termini originari e fino al 31.3.2012.

RICONOSCIMENTO del CARATTERE RURALE degli IMMOBILI – NOVITÀ del DECRETO «SALVA ITALIA»: a seguito delle modifiche apportate al D.L. 6.12.2011, n. 201 (decreto «salva Italia») in sede di conversione dalla L. 23.12.2011, n. 214, sono stati aggiunti all'art. 13 i co. da 14-bis a 14-quater.

In particolare, ai sensi del co. 14-bis, le **domande di variazione della categoria catastale** volte al riconoscimento della **ruralità degli immobili** presentate anche **dopo il 30.9.2011** (a norma dell'art. 7, co. 2-bis, D.L. 70/2011) e **fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione (28.12.2011)** producono gli **effetti previsti** in relazione al **riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.**

Si rammenta a tale riguardo che il predetto art. 7, co. 2-bis e 2-ter, D.L. 13.5.2011, n. 70, conv. con modif. dalla L. 12.7.2011, n. 106 [CFF 6239a], aveva introdotto una **specifica procedura per la modifica della categoria catastale** degli immobili, volta al **riconoscimento del carattere rurale** dei fabbricati (ai sensi dell'art. 9, D.L. 30.12.1993, n. 557, conv. con modif. dalla L. 26.2.1994, n. 133 [CFF 5522]).

Occorreva, a tal fine, presentare una **domanda di variazione della categoria catastale – entro il termine originariamente fissato al 30.9.2011** – all'Agenzia del Territorio, con **autocertificazione** attestante per l'immobile il requisito del **possesso continuativo per 5 anni dei requisiti normativamente stabiliti per il riconoscimento del carattere rurale.**

L'Agenzia del Territorio – **entro il 20.11.2011** – verificata l'esistenza dei requisiti, **convalidava** la certificazione e **attribuiva la categoria catastale** richiesta.

Nel caso di **mancato pronunciamento** dell'Amministrazione nei termini, era consentito al contribuente **assumere provvisoriamente (per 12 mesi) la categoria catastale** richiesta.

Se però fosse intervenuto un **motivato diniego entro il 20.11.2012**, il richiedente era tenuto al **pagamento delle imposte non versate, degli interessi e delle sanzioni** determinate in misura doppia.

Come sarà evidenziato più avanti, il **termine per poter considerare validamente presentate** le domande di variazione della categoria catastale è stato ora **ulteriormente prorogato al 31.3.2012** dal D.L. 29.12.2011, n. 219 (decreto «mille proroghe»).

NORMATIVA FISCALE – RURALITÀ degli IMMOBILI:

possono essere considerati **fabbricati rurali**, ai sensi dell'art. 9, D.L. 557/1993, gli immobili impiegati come **abitazione** da colui il quale, sostanzialmente, svolge sul fondo l'**attività agricola** o dai suoi **familiari conviventi**; si considera, però, rurale **in ogni caso** la **costruzione strumentale** rispetto all'attività agricola.

Il **terreno** cui il fabbricato è asservito deve avere un'estensione **non inferiore** a m² 10.000 (1 ettaro), nonché essere **censito** al **Catasto terreni** con **attribuzione** di **reddito agrario**.

Il **volume d'affari** derivante dalle attività agricole deve essere **superiore** alla **metà** del **reddito complessivo** del **titolare**.

Importanti **conseguenze** si associano al riconoscimento della ruralità ai fini delle **imposte sui redditi**: l'art. 42, D.P.R. 22.12.1986, n. 917 [CFF 5142] dispone infatti che **non sono produttive di reddito di fabbricati** le **costruzioni** o **porzioni di costruzioni rurali**, e relative **pertinenze**, appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni cui servono e **destinate** all'**abitazione** delle **persone addette alla coltivazione della terra**, alla **custodia dei fondi**, del **bestiame** e degli **edifici rurali** e alla **vigilanza dei lavoratori agricoli**, nonché dei **familiari conviventi** a loro carico; al **ricovero degli animali** di cui alla lett. b) del co. 2 dell'art. 32, D.P.R. 917/1986 [CFF 5132] e di quelli occorrenti per la coltivazione; alla **custodia delle macchine**, degli **attrezzi** e delle **scorte** occorrenti per la coltivazione; alla **protezione delle piante**, alla **conservazione dei prodotti agricoli** e alle attività di **manipolazione** e **trasformazione** di **prodotti agricoli**.

ISTITUZIONE dell'IMU: l'art. 8, co. 1, D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 [CFF 6238b] (Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale), ha istituito l'**imposta municipale propria** (Imu) a decorrere **dall'anno 2014**.

Tale nuova imposta, il cui **presupposto** originario era costituito dal **possesso** di immobili **diversi dall'abitazione principale**, **sostituisce**, per la componente immobiliare, l'**Irpef** e le **relative addizionali** dovute in relazione ai **redditi fondiari** relativi ai beni non locati, e l'**Ici**.

L'art. 13, D.L. 201/2011, come modificato in sede di conversione in legge, ha **anticipato** al **2012** l'applicazione dell'Imu e ne ha **modificato** alcune **caratteristiche**, stabilendone in particolare l'applicazione anche all'**abitazione principale**.

Si osserva che la tassazione Imu rappresenta per i **fabbricati rurali** una **novità assoluta**: questi, infatti, non erano **mai** stati **assoggettati** a tassazione, in quanto il loro reddito era **ricompreso** nella **tariffa del reddito**

dominicale.

Va altresì evidenziato che l'art. 13, co. 8, D.L. 201/2011, prevede l'**assoggettamento ad imposta** con l'aliquota dello **0,2%** (al posto dello 0,76% ordinario) per i **fabbricati rurali a uso strumentale** indicati all'art. 9, D.L. 557/1993, con possibilità da parte dei Comuni di **ridurre ulteriormente** l'aliquota fino a portarla allo **0,1%** (ai sensi dell'art. 7, D.L. 70/2011, si tratta delle costruzioni iscrivibili nel Catasto fabbricati nella categoria D/10).

Non sono previste ipotesi di esclusione per le **abitazioni rurali** (categoria catastale A/6), le quali ricadono nella categoria dei fabbricati classificati nella **categoria A** e scontano l'aliquota di imposta dello **0,4%** con detrazione di € 200 (art. 13, commi 9 e 10, D.L. 201/2011) se si tratta di **abitazione principale**, altrimenti lo 0,76%.

OBBLIGO di DICHIARARE gli IMMOBILI al CATASTO EDILIZIO URBANO: il co. 14-ter dell'13, D.L. 201/2011 impone di **dichiarare** al Catasto edilizio urbano i **fabbricati rurali** iscritti al **Catasto terreni entro il 30.11.2012**, con le modalità stabilite dal D.M. 19.4.1994, n. 701, contenente il regolamento in materia di automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari.

Dall'obbligo dichiarativo sono **esclusi** i fabbricati che **non costituiscono oggetto di inventariazione** (art. 3, co. 3, D.M. 2.1.1998, n. 28), ovvero, a meno che non acquistino **autonoma suscettibilità reddituale**, i seguenti immobili:

- manufatti con **superficie coperta inferiore** a m² 8;
- **serre** adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- **vasche** per l'**acquacoltura** o di accumulo per l'**irrigazione** dei terreni;
- manufatti isolati **privi di copertura**;
- **tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi** e simili, di altezza utile inferiore a m 1,80, purché di volumetria inferiore a m³ 150;
- **manufatti precari**, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

MODALITÀ di ASSOLVIMENTO dell'IMU: nelle **more** della **presentazione della domanda di accatastamento** nel Catasto edilizio urbano (art. 13, co. 14-quater, D.L. 201/2011), l'Imu viene corrisposta a titolo di **acconto** e salvo **conguaglio**, sulla base della **rendita delle unità similari già iscritte** in Catasto.

Le norme demandano ai Comuni la determinazione del conguaglio dell'imposta, a seguito dell'attribuzione della rendita catastale, secondo quanto previsto dal D.M. 701/1994.

Il co. 14-quater dell'art. 13 disciplina anche le **conseguenze dell'eventuale inottemperanza** all'obbligo di dichiarazione, stabilendo che in tale ipotesi spetta agli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, con oneri a carico dell'interessato, il compito di **iscrivere** in **Catasto** l'immobile non accatastato, ovvero di **verificare il classamento** delle unità immobiliari segnalate, **notificando** le risultanze del classamento e la relativa rendita (art. 1, co. 336, L. 30.12.2004, n. 311 [CFF ● 6072]).

Viene **fatta salva l'applicazione** delle **sanzioni** previste dagli artt. 20 e 28, R.D.L. 13.4.1939, n. 652 (il riferimento è alle sanzioni previste dalla legge per l'inottemperanza agli obblighi di dichiarazione o variazione, quadruplicate nell'importo minimo e massimo a decorrere dall'1.7.2011, a norma dell'art. 2, co. 12, D.Lgs. 23/2011 [CFF ● 4006a]).

Secondo quanto è stato chiarito nella C.M. 29.4.2011, n. 4/T dell'Agenzia del Territorio, gli importi minimo e massimo sono **augmentati**, passando rispettivamente da

€ 258 a € 1.032 e da € 2.066 a € 8.264.

La determinazione delle **modalità di inserimento** negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il **classamento originario** degli **immobili rurali** ad uso abitativo, è demandata a un decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, da emanare entro 60 giorni dall'entrata in vigore della L. 214/2011 di conversione del D.L. 201/2011.

INTERVENTO del DECRETO «MILLEPROROGHE»: da ultimo, l'art. 29, co. 8, D.L. 29.12.2011, n. 216 (cd. «milleproroghe»), ha **fatto salvi gli effetti** delle **domande di variazione** della categoria catastale presentate ai sensi dell'art. 7, co. 2-bis, D.L. 70/2011, anche **dopo la scadenza dei termini originariamente previsti** e comunque **entro e non oltre il 31.3.2012**, in relazione al **riconoscimento del requisito della ruralità**, «fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo».