

SEMINARIO FISCALE

Novità fiscali ai fini delle imposte dirette - Aggiornamento catastale dei fabbricati rurali - Evoluzione normativa dell'IMU - Nuova Tares



Aggiornamento catastale dei fabbricati rurali

Roma, 14 maggio 2013

Ing. Franco Maggio
Direttore Centrale Catasto e
Cartografia

Considerazioni preliminari

La disciplina originaria in tema di ruralità escludeva, in modo esplicito, l'obbligo di dichiarazione dei fabbricati rurali al catasto edilizio urbano (CEU)*.

* Si veda l'art. 6 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 - convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249 - che ha istituito il nuovo catasto edilizio urbano, fornendo, in particolare, disposizioni in materia di accertamento dei fabbricati urbani.

Considerazioni preliminari

In precedenza, quindi, i fabbricati rurali erano censiti solo al catasto terreni (CT), senza attribuzione di rendita propria.

L'incidenza economico-fiscale dei suddetti fabbricati, con riferimento ai costi manutentivi, è ricompresa nel "*reddito dominicale*" delle particelle di terreno che costituiscono l'azienda agraria.

Gli ex Uffici tecnici erariali erano chiamati solo ad accertare il carattere rurale dei fabbricati, disponendone l'iscrizione al catasto edilizio urbano in caso di mancanza dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

Considerazioni preliminari

Il notevole dispendio di risorse che tale attività comportava, indusse il Legislatore ad avviare un radicale processo di riforma, finalizzato a definire i criteri per il riconoscimento del carattere di ruralità dei fabbricati.

In esito alle analisi e agli approfondimenti condotti, sono state successivamente emanate le disposizioni di legge che, anche con le successive modifiche ed integrazioni, hanno dato attuazione al processo di riforma.

Le principali disposizioni di legge

Art. 2135 del codice civile:

definisce l'imprenditore agricolo, le attività agricole e le attività connesse a quella agricola*.

*2135 cc. Imprenditore agricolo

1. È imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali e attività connesse.
2. Per coltivazione del fondo, per selvicoltura e per allevamento di animali si intendono le attività dirette alla cura e allo sviluppo di un ciclo biologico o di una fase necessaria del ciclo stesso, di carattere vegetale o animale, che utilizzano o possono utilizzare il fondo, il bosco o le acque dolci, salmastre o marine.
3. Si intendono comunque connesse le attività, esercitate dal medesimo imprenditore agricolo, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge .

Le principali disposizioni di legge

- Art. 32 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (per quanto applicabile):
 - ✓ definisce il reddito agrario e le attività agricole.

- Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139:
 - ✓ emanato in materia di revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, introduce la categoria catastale D/10*.

* Art 1, comma 5 - *Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono censite nella categoria speciale «D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole», nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.*

Le principali disposizioni di legge

- Decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28:
- ✓ uniforma le modalità di dichiarazione delle costruzioni rurali a quelle già previste per gli immobili urbani dal regolamento di formazione del catasto edilizio urbano* e dalle successive disposizioni di prassi.

* approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142

Le principali disposizioni di legge

Art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557

(convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133)

istituisce il catasto dei fabbricati e definisce i criteri per il riconoscimento del carattere di ruralità dei fabbricati.

Le principali disposizioni di legge

Art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557

Per il riconoscimento del carattere di ruralità, la norma distingue i fabbricati in:

- **Fabbricati destinati ad edilizia abitativa** (art. 9, comma 3, DL n. 557/93);
- **Costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola** (art. 9, comma 3-bis, DL n. 557/93)

Le principali disposizioni di legge

Fabbricati destinati ad edilizia abitativa

Art. 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557

Riguardo ai fabbricati destinati ad edilizia abitativa*, i requisiti richiesti sono elencati all'art. 9, comma 3, del DL n. 557/93 e comprendono:

- requisiti soggettivi, posti in capo al soggetto che utilizza l'immobile;
- requisiti oggettivi riguardanti l'azienda agricola a cui l'immobile risulta asservito.

* Non possono comunque essere riconosciuti rurali i fabbricati appartenenti alle categorie A/1 e a/8, ovvero quelli aventi le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 agosto 1969.

Le principali disposizioni di legge

Costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola

Art. 9, comma *3-bis*, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557

Riguardo alle costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, l'art. 9, comma *3-bis*, del DL n. 557/93, fa riferimento esclusivamente all'art. 2135 del codice civile ed elenca, in dettaglio, le destinazioni delle costruzioni che possono essere riconosciute rurali.

Le modifiche normative introdotte dalle recenti disposizioni di legge**Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70**

(convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106)

Con l'articolo 7, commi *2-bis*, *2-ter* e *2-quater*, del DL n. 70/11 (commi successivamente abrogati), sono state dettate nuove disposizioni in tema di classamento dei fabbricati per i quali sussistono i requisiti di ruralità.

In particolare, il comma *2-bis* ha previsto che *"Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili i soggetti interessati possono presentare all'Agenzia del territorio una domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione all'immobile della categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo o della categoria D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale..."*.

Le modifiche normative introdotte dalle recenti disposizioni di legge

Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70

(convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106)

La norma recepiva, sostanzialmente, l'orientamento della Corte di Cassazione, secondo cui i benefici fiscali connessi alla ruralità degli immobili erano subordinati all'attribuzione delle categorie catastali A/6 e D/10 ai fabbricati, rispettivamente, ad uso abitativo, ovvero strumentali all'attività agricola.

Le modifiche normative introdotte dalle recenti disposizioni di legge

Decreto legge 13 maggio 2011, n. 70

(convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106)

Per l'attuazione del DL n. 70/11, in tema di ruralità dei fabbricati sono stati emanati (e successivamente superati):

- il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011, con cui venivano stabilite le modalità applicative e la documentazione necessaria per la presentazione della certificazione per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati;
- la Circolare n. 6 del 22 settembre 2011 dell'Agenzia del Territorio, con cui venivano fornite le prime indicazioni relative agli adempimenti previsti dalla nuova normativa al fine della presentazione delle domande di ruralità.

L'imposta municipale propria (IMU)

Art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

L'art. 13, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, ha previsto l'anticipazione sperimentale dell'imposta municipale propria (IMU), a decorrere dal 2012.

Il medesimo articolo ha stabilito l'assoggettamento alla nuova imposta IMU sia delle abitazioni rurali, di cui all'articolo 9, comma 3, sia dei fabbricati rurali strumentali, di cui all'art. 9, comma 3-*bis*, del DL n. 557/93.

A tal fine, sono stati **abrogati** il comma 1-*bis* dell'art. 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14 (che, di fatto, escludeva i fabbricati rurali dal pagamento dell'imposta comunale sugli immobili), ed **i commi 2-*bis*, 2-*ter* e 2-*quater* dell'art. 7 del DL n. 70/11.**

La base imponibile dell'imposta municipale propria

Art. 13, commi 4 e 5, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

La base imponibile dell'imposta municipale propria è costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 5, commi 1, 3, 5 e 6 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, e ai sensi dei commi 4 e 5 del citato art. 13, che stabiliscono i moltiplicatori da applicare, rispettivamente, alle rendite catastali (rivalutate del 5%) per i fabbricati iscritti al catasto edilizio urbano e ai redditi dominicali per i terreni agricoli, censiti al catasto terreni, rivalutati del 25%.

Validità e termini delle domande di ruralità presentate

Art. 13, comma 14-*bis*, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

Il comma 14-*bis* ha comunque ribadito la validità delle domande presentate ai sensi della previgente normativa (art. 7, comma 2-*bis*, del DL 70/11).

Il termine per la presentazione delle domande, originariamente previsto al 30 settembre 2011, è stato prorogato dapprima al 31 marzo 2012, successivamente al 30 giugno 2012, ed, infine, al 30 settembre 2012, dall'art. 29, comma 8, del DL 216/2011, come modificato dall'art.3, comma 19 del DL n. 95/2012.

Le modifiche sostanziali introdotte

Art. 13, comma 14-*bis*, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

La nuova norma ha altresì apportato una modifica sostanziale, stabilendo che le domande presentate *"producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, **fermo restando il classamento originario** degli immobili rurali ad uso abitativo"*.

Pertanto, in considerazione anche degli effetti conseguenti all'abrogazione dell'art. 7, comma 2-*bis*, del DL n. 70/11, il carattere di ruralità dei fabbricati può essere riconosciuto indipendentemente dalla categoria attribuita secondo le consuete disposizioni della prassi catastale.

L'obbligo della dichiarazione dei fabbricati rurali censiti al catasto terreni

Art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

Ha introdotto l'obbligo della dichiarazione al CEU dei fabbricati rurali iscritti nel catasto terreni*, con le modalità di cui al DM 19 aprile 1994, n. 701 (Procedura Docfa), ad esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione (cfr. art. 3, comma 3, DM 2 gennaio 1998, n. 28).

* Si tratta dei fabbricati che non sono stati interessati da variazioni oggettive, quali ristrutturazioni ed ampliamenti, in quanto, in tal caso, avrebbero già dovuto essere dichiarati al catasto edilizio urbano.

L'obbligo della dichiarazione dei fabbricati rurali censiti al catasto terreni

Art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

Tale tipologia di fabbricati risulta censita al CT con i seguenti codici qualità:

- 278 – Fabbricato promiscuo
- 279 – Fabbricato rurale
- 281 - Fabbricato rurale diviso in subalterni
- 284 – Porzione da accertare di fabbricato rurale
- 287 – Porzione di fabbricato rurale
- 288 – Porzione rurale di fabbricato promiscuo

L'obbligo della dichiarazione dei fabbricati rurali censiti al catasto terreni Termini per l'adempimento e per il versamento dell'imposta

Art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201
(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

Il termine per l'adempimento è scaduto il 30 novembre 2012*.

Il versamento dell'imposta IMU complessivamente dovuta doveva essere effettuato, per tali immobili, in un'unica soluzione, entro il 16 dicembre 2012.

(cfr. art. 4, comma 5, lettera d, del DL 2 marzo 2012, a modifica dell'art. 13, comma 8, del DL 6 dicembre 2011, n. 201)

* Per i fabbricati rurali situati nei territori dei comuni delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Mantova, Reggio Emilia e Rovigo, interessati dagli eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012, il termine è prorogato al 31 maggio 2013.

Le modifiche normative introdotte dalle recenti disposizioni di legge

Art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

Per l'attuazione dell'art.13, commi 14-*bis*, 14-*ter* e 14-*quater*, del DL n. 201/11, sono stati emanati:

➤ il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, con cui vengono stabilite le modalità e la documentazione necessaria per la presentazione della certificazione per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati;

Le modifiche normative introdotte dalle recenti disposizioni di legge

Art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201

(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

- la Circolare dell’Agenzia del Territorio n. 2 del 7 agosto 2012, con cui vengono fornite le indicazioni relative agli adempimenti previsti dalla nuova normativa, nonché alle verifiche di competenza dell’Agenzia e alla registrazione negli atti catastali del requisito di ruralità dei fabbricati.

L'obbligo della dichiarazione dei fabbricati rurali censiti al catasto terreni

Le sanzioni amministrative

Art. 13, comma 14-*quater*, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201
(convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214)

In caso di inottemperanza, fermo restando l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, si applicano le sanzioni previste per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

Gli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista variano attualmente da un minimo di € 1.032 ad € 8.264.

(cfr. art 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011).

Esenzioni

Art. 4, comma 1-ter, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16

(convertito, con modificazioni, dalla legge 26 aprile 2012, n. 44)

A modifica dell'articolo 9 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, la norma, attualmente, prevede l'esenzione dal pagamento dell'imposta IMU dei fabbricati rurali ad uso strumentale ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani, di cui all'elenco predisposto dall'ISTAT e rinvenibile all'indirizzo web <http://www.istat.it/it/archivio/6789>.

IN SINTESI

Secondo il quadro vigente, all'attualità:

- per tutti i fabbricati rurali sussiste l'obbligo di dichiarazione al CEU
- per quelli abitativi e per quelli strumentali all'attività agricola, non censibili in categoria D/10, è previsto che negli atti catastali sia apposta una specifica annotazione attestante il requisito di ruralità
- i fabbricati rurali strumentali, aventi caratteristiche tali da non risultare assimilabili alle unità tipo o di riferimento dei gruppi delle categorie ordinarie (A, B, C), sono censiti al CEU nella categoria speciale D/10

IN SINTESI

Ai fini dell'iscrizione in catasto dei requisiti di ruralità è necessaria la presentazione al competente Ufficio Provinciale – Territorio dell'Agenzia, di uno dei seguenti documenti, corredati da specifica autocertificazione (modelli B e C del DM 26/7/2012, rispettivamente per i fabbricati rurali abitativi e strumentali):

- domande di ruralità ai sensi dell'art. 13, comma 14-bis, del DL n. 201/2011 (termine scaduto il 30/9/2012), per i quali è apposta in corrispondenza di ciascuna unità immobiliare la seguente annotazione: *"Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. del"*;

IN SINTESI

- richieste (alleg. 1 circ. 2/2012) ai sensi dell'art. 2, c. 6, del DM 26/7/2011, per fabbricati di cui si chiede il riconoscimento dei requisiti di ruralità e che non variano la categoria e il classamento, in corrispondenza dei quali è apposta la seguente annotazione: *"Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità ex art.2, comma 6, DM 26/07/2012, con richiesta prot. n.... del...."*;
- dichiarazioni con procedura Docfa, in tutti gli altri casi, con specifica annotazione sulle unità immobiliari interessate, in sede di registrazione in atti: *"richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)"*.

IN SINTESI

A seguito della presentazione delle dichiarazioni corredate dalle autocertificazioni, (rese ai sensi del DPR n. 445 del 2000) attestanti i requisiti di ruralità è previsto che gli Uffici Provinciali – Territorio verifichino a campione le autocertificazioni e quindi la sussistenza degli stessi, anche attraverso scambi di informazioni e dati detenuti da altre Amministrazioni.

Ai fini della cancellazione dei requisiti deve essere presentata al competente UP - Territorio dell’Agenzia apposita richiesta, entro 30 giorni dalla perdita degli stessi requisiti (alleg. 2 alla circ. 2/2012).

SEMINARIO FISCALE

Novità fiscali ai fini delle imposte dirette - Aggiornamento catastale dei fabbricati rurali - Evoluzione normativa dell'IMU - Nuova Tares

Aggiornamento catastale dei fabbricati rurali

GRAZIE
PER LA CORTESE ATTENZIONE