

Il catasto dei fabbricati

Requisiti di ruralità fiscale

Napoli 13 marzo 2008

Massimo Bagnoli

*Responsabile
Ufficio Fiscale Confederazione Italiana Agricoltori*

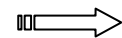
Il catasto fabbricati

Articolo 2, comma 33 D.L. n. 262/06

Testo in vigore dal 1° gennaio 2008, risultante dopo le modifiche apportate dall'art.1, comma 273, L. n. 244/07

33. (1p) Al fine di consentire la semplificazione degli adempimenti a carico del cittadino ed al contempo conseguire una maggiore rispondenza del contenuto delle banche dati dell'Agenzia del territorio all'attualità territoriale, a decorrere dal 1° gennaio 2007 le dichiarazioni relative all'uso del suolo sulle singole particelle catastali rese dai soggetti interessati nell'ambito degli adempimenti dichiarativi presentati agli organismi pagatori, riconosciuti ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli, previsti **dalla normativa comunitaria relativa alle Organizzazioni comuni di mercato (OCM) del settore agricolo**, esonerano i soggetti tenuti all'adempimento previsto dall'articolo 30 del TUIR di cui al DPR 917/86

(2p) A tale fine la richiesta di contributi agricoli, contenente la dichiarazione di cui al periodo precedente relativamente all'uso del suolo, deve contenere anche gli elementi per consentire l'aggiornamento del catasto, ivi compresi quelli relativi ai fabbricati inclusi nell'azienda agricola, e, conseguentemente, risulta sostitutiva per il cittadino della dichiarazione di variazione colturale da rendere al catasto terreni stesso.



Il catasto fabbricati

Articolo 2, comma 33 D.L. n. 262/06

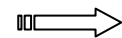
Testo in vigore dal 1° gennaio 2008, risultante dopo le modifiche apportate dall'art.1, comma 273, L. n. 244/07

(3p) **Le disposizioni di cui al periodo precedente si applicano anche alle comunicazioni finalizzate all'aggiornamento del fascicolo aziendale costituito a norma del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1999, n. 503.**

(4p) **All'atto della accettazione delle suddette dichiarazioni** l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA) predispone una proposta di aggiornamento della banca dati catastale, attraverso le procedure informatizzate rilasciate dall'Agenzia del territorio ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, e la trasmette alla medesima Agenzia per l'aggiornamento della banca dati.

(5p) **L'Agenzia del territorio, sulla base delle suddette proposte, provvede ad inserire nei propri atti i nuovi redditi relativi agli immobili oggetto delle variazioni colturali.**

(6p) **Tali redditi producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno in cui viene presentata la dichiarazione.**



Il catasto fabbricati

Articolo 2, comma 33 D.L. n. 262/06

Testo in vigore dal 1° gennaio 2008 , risultante dopo le modifiche apportate dall'art.1, comma 273, L. n. 244/07

(7p) In deroga alle vigenti disposizioni ed in particolare all'articolo 74, comma 1, della legge 21 novembre 2000, n. 342, l'Agenzia del territorio, con apposito comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, rende noto, per ciascun comune, il completamento delle operazioni e provvede a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, presso i comuni interessati, tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet, i risultati delle relative operazioni catastali di aggiornamento.

(8P) I ricorsi di cui all'articolo 2, comma 2, del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e successive modificazioni, avverso la variazione dei redditi possono essere proposti entro centoventi giorni dalla data di pubblicazione del comunicato di cui al periodo precedente.

(9p) Qualora i soggetti interessati non forniscano le informazioni previste ai sensi del comma 35 e richieste nelle dichiarazioni relative all'uso del suolo ovvero le forniscano in modo incompleto o non veritiero, si applica la sanzione amministrativa da euro 1.000 ad euro 2.500; all'irrogazione delle sanzioni provvede l'Agenzia del territorio sulla base delle comunicazioni effettuate dall'AGEA.

Il catasto fabbricati

Articolo 2, comma 36 D.L. n. 262/06

- 36** (1p) L'Agenzia del territorio, anche sulla base delle informazioni fornite dall'AGEA e delle verifiche amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, dalla stessa effettuate nell'ambito dei propri compiti istituzionali, individua i fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché di quelli che non risultano dichiarati al catasto.
- (2p) L'Agenzia del territorio, con apposito comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, rende nota la disponibilità per ciascun comune, dell'elenco degli immobili individuati ai sensi del periodo precedente, comprensivo, qualora accertata, della data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione al catasto, e provvede a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato il predetto elenco, con valore di richiesta, per i titolari di diritti reali, di presentazione degli atti di aggiornamento
- (3p) Se questi ultimi non ottemperano alla richiesta entro **sette mesi** dalla data della notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle relative dichiarazioni redatte in conformità al regolamento di cui al decreto del Minfinanze 19 aprile 1994, n. 701 e a notificarne i relativi esiti.
- (4p) Le rendite catastali dichiarate o attribuite producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, ovvero in assenza di tale indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di pubblicazione del comunicato di cui al secondo periodo.
- (5p) Con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio..... sono stabilite modalità tecniche ed operative per l'attuazione del presente comma.
- (6p) Si applicano le sanzioni per le violazioni previste dall'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 convertito, con modificazioni dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive m. e i.

Il catasto fabbricati

Articolo 2, comma 38 D.L. n. 262/06

38 I fabbricati per i quali a seguito del disposto del comma 37 (*Iscrizione al Registro imprese*) vengono meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità devono essere dichiarati al catasto entro la data del **31 ottobre 2008**. In tale caso non si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni. In caso di inadempienza si applicano le disposizioni contenute nel comma 36.

Il catasto fabbricati

Provvedimento Agenzia del Territorio del 29 dicembre 2006

In vigore dal 6 gennaio 2007

A decorrere dall'anno 2007, le dichiarazioni devono contenere anche le seguenti informazioni:

- a) **identificativi catastali dei fabbricati** ricompresi nelle particelle oggetto di dichiarazione (provincia, comune amministrativo, comune catastale, sezione, foglio, particella e subalterno);
- b) **destinazione d'uso degli immobili;**
- c) **generalità del soggetto dichiarante** (cognome, nome, codice fiscale, luogo e data di nascita, indirizzo) con l'informazione se e' un **titolare di diritto reale**, ovvero **conduttore del fondo e la sua qualifica**, e se iscritto nel **registro delle imprese agricole;**
- d) **generalità dei soggetti utilizzatori** (codice fiscale);
- e) **dichiarazione di conformità dell'intestazione catastale;** qualora la ditta catastale non sia corrispondente, il dichiarante deve fornire le generalità dei titolari (codice fiscale) di diritti reali sull'immobile.

Se dichiarante = titolare dei diritti reali sulle particelle oggetto di dichiarazione => deve fornire le informazioni per tutti i fabbricati ivi presenti.

Se dichiarante = conduttore => deve rendere le informazioni solo per i fabbricati in proprio uso.

Il catasto fabbricati

Provvedimento Agenzia del Territorio del 9 FEBBRAIO 2007

In vigore dal 21 febbraio 2007

Ambito di applicazione – Fabbricati che non risultano in tutto o in parte dichiarati e quelli che hanno perso i requisiti di ruralità ai fini fiscali

➤ *Adempimenti di parte* – Dichirazione entro il 30 novembre 2007 dei fabbricati ad uso abitativo non più rurali per carenza del requisito dell'iscrizione al Registro imprese, senza applicazione di sanzioni. Dichiarazione al catasto edilizio urbano dei fabbricati *ex* rurali e di quelli mai accatastati a cura dei sogegtti titolari di diritti reali.

➤ *Attività di accertamento massive e forme di pubblicità*

➤ *Attività di aggiornamento d'ufficio*

Il catasto fabbricati

Decreto ministeriale n. 28/1998

Regolamento recante norme per la costituzione del catasto dei fabbricati

Fabbricati sottoposti ad obbligo di accatastamento:

- Di nuova costruzione, se costruiti dopo l'11/3/1998;
- Già censiti al catasto dei terreni se variati dopo l'11/3/1998;
- Che hanno perso i requisiti di ruralità.

A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non sono sottoposti a tale obbligo:

- Manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadri;
- Serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- Vasche per l'acquacoltura.....;
- Manufatti isolati privi di copertura;
- Tettoie, porcili, pollai..... di altezza utile inferiore a 1,80 mt, purché di volumetria inferiore a 150 mc;
- Manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Il catasto fabbricati

Requisiti di ruralità fiscale dei fabbricati ad uso abitativo

Art. 9, "Istituzione del catasto dei fabbricati" del D.L. n. 557 /93

Testo in vigore dal 1° dicembre 2007 , dopo le modifiche apportate dall'art. 42 bis, D.L. n. 159/07, in legge 222/07

[1]- [2] *omissis*

[3] Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni :

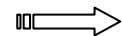
a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:

- 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
- 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
- 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
- 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- 5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all' articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 , aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale;

a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all' articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580.

b) *abrogata*;

c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati;



Il catasto fabbricati

Requisiti di ruralità fiscale dei fabbricati ad uso abitativo

Art. 9, “Istituzione del catasto dei fabbricati” del D.L. n. 557 /93

Testo in vigore dal 1° dicembre 2007 , dopo le modifiche apportate dall'art. 42 bis, D.L. n. 159/07, in legge 222/07

d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall' articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 ;

e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8 , ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 , adottato in attuazione dell' articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 , e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali. Si tratta di:

- Abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici a “ville”, “parco privato” o qualificate come “di lusso”
- Case con superficie complessiva superiore a 200 mq e pertinenza scoperta di oltre 6 volte l'area coperta
- Singole unità immobiliari aventi superficie complessiva superiore a 240 mq (esclusi balconi, terrazze, cantine, soffitte, etc.)
- Abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq
- Etc

Il catasto fabbricati

Requisiti di ruralità fiscale dei fabbricati ad uso abitativo

Art. 9, “Istituzione del catasto dei fabbricati” del D.L. n. 557 /93

Testo in vigore dal 1° dicembre 2007 , dopo le modifiche apportate dall'art. 42 bis, D.L. n. 159/07, in legge 222/07

[4] Ubicazione – Fermi restando i requisiti previsti dal comma 3 (*ruralità abitativa*) si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purchè entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

[5] Utilizzo congiunto – Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti.

[5] Pluralità di immobili – Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente

[5] Più unità immobiliari utilizzate stesso nucleo familiare – Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il requisito di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre all'esistenza dei requisiti indicati al comma 3, anche al limite massimo di 5 vani catastali (o comunque 80 mq) per un abitante e di un vano catastale (o 20 mq) per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto dei fabbricati

[6] Abitazioni non utilizzate – Non si considerano produttive di reddito dei fabbricati le costruzioni non utilizzate, purché risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3 lettere a), c), d) ed e). Lo stato di non utilizzo deve essere comprovato da apposita autocertificazione con firma autenticata, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici di energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Il catasto fabbricati

Requisiti di ruralità fiscale dei fabbricati strumentali attività agricola

Art. 9, comma 3-bis “Istituzione del catasto dei fabbricati” del D.L. n. 557 /93

Testo in vigore dal 1° dicembre 2007 , per effetto delle modifiche apportate dall'art. 42 bis, D.L. n. 159/07, in legge 222/07

Testo in vigore dal 1° gennaio 2008 , risultante dopo le modifiche apportate dall'art.1, comma 275, L. n. 244/07

3-bis. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all' articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio, n.96;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;
- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all' articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 ;
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

3-ter. Le porzioni di immobili di cui al comma 3-bis, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A

Il catasto fabbricati

L'iter procedurale

**Verifica della
situazione
catastale del
fabbricato**

**Verifica delle
incoerenze
riscontrate**

**Verifica delle
condizioni di
ruralità fiscale**

1) Se il fabbricato non risulta essere stato in tutto o in parte accatastato ⇒

Accatastamento utilizzando la procedura DOCFA

2) Se il fabbricato risulta accatastato nel catasto terreni ⇒

Se fiscalmente rurale ok, altrimenti accatastamento

Se la fase di ricognizione a cura dell'Ufficio evidenzia delle anomalie, queste vanno:

a) Segnalate con apposito modello all'Agencia del territorio di competenza,

b) Sia che si tratti di fabbricati mai accatastati che di quelli che hanno perso il requisito di ruralità.

Riguarda tutti i fabbricati, sia da accatastare che accatastati.

a) Per gli immobili rurali abitativi occorre accertare la presenza di tutti i requisiti posti dall'attuale disciplina.

b) Per i fabbricati strumentali all'attività agricola occorre accertare l'effettivo utilizzo.

Ecosistema catastale

