

FABBRICATI RURALI GLI ADEMPIMENTI OBBLIGATORI NEL 2012

Nel corso del 2011 i fabbricati rurali sono stati oggetto di numerosi interventi legislativi, che si sono succeduti nel tempo.

Le novità che riguardano i fabbricati rurali sono essenzialmente tre:

- **l'introduzione dell'IMU (Imposta Municipale Unica), che dal primo gennaio 2012 si applica anche ai fabbricati rurali (a differenza dell'Ici);**
- **l'obbligo di dichiarare al catasto fabbricati, con attribuzione delle rendite catastale, tutti i fabbricati rurali attualmente censiti al catasto terreni, entro il 30 novembre 2012;**
- **per i fabbricati rurali già censiti al catasto fabbricati, l'obbligo di presentare una domanda di variazione della categoria catastale, per l'attribuzione della categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo e della categoria D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale, entro il 31 marzo 2012.**



IMU E FABBRICATI RURALI



L'Imu si applica anche ai fabbricati rurali, che fino al 31 dicembre 2011 erano esenti dall'Ici, in quanto il loro reddito si considerava compreso in quello attribuito ai terreni agricoli al cui servizio essi si trovano.

Per i **fabbricati rurali a uso strumentale** l'aliquota Imu è fissata nello 0,2 per cento. I comuni possono ridurre questa aliquota fino allo 0,1 per cento.

Per determinare il valore su cui calcolare l'Imu sui fabbricati rurali a uso strumentale dobbiamo dunque prendere le rendite risultanti in catasto al primo gennaio dell'anno di imposizione, aumentarle del 5 per cento a titolo di rivalutazione, e poi applicare il moltiplicatore relativo alla categoria catastale a cui appartengono. Nella maggior parte dei casi i fabbricati rurali a uso strumentale rientrano nella categoria D/10, quindi il moltiplicatore da applicare è 60 (che si applica a tutti i fabbricati classificati nel gruppo

catastale D, ad eccezione della categoria catastale D/5). Questo moltiplicatore è elevato a 65 dal primo gennaio 2013.

Per i **fabbricati rurali a uso abitativo** non sono previste agevolazioni particolari, dunque si applicano le regole ordinarie previste per le abitazioni.

Se ricorrono le condizioni previste perché il fabbricato sia considerato abitazione principale del proprietario o dell'usufruttuario, l'aliquota Imu è fissata nello **0,4 per cento**, sul valore determinato in base ai nuovi moltiplicatori previsti dalla legge. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, questa aliquota sino a 0,2 punti percentuali, quindi possono ridurla fino allo 0,2 per cento, o aumentarla fino allo 0,6 per cento.

Se invece l'abitazione non può essere considerata, ai fini Imu, come abitazione principale, l'imposta si applica con l'aliquota ordinaria del **0,76 per cento**, sul valore determinato in base ai nuovi moltiplicatori previsti dalla legge. I Comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali, quindi possono ridurla fino allo 0,46 per cento, o aumentarla fino all'1,06 per cento.

Per determinare il valore su cui calcolare l'IMU dobbiamo prendere le **rendite risultanti in catasto al primo gennaio** dell'anno di imposizione, **aumentarle del 5 per cento** a titolo di rivalutazione, e poi **applicare il moltiplicatore 160** (che si applica a tutti i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10). **Su questo valore si calcola l'imposta con l'aliquota dello 0,4 per cento (se si tratta di abitazione principale) o con l'aliquota dello 0,76 per cento** (se si tratta di altra abitazione), salva l'applicazione delle aliquote ridotta eventualmente previste dal Comune interessato. Se si tratta di abitazione principale, si applicano anche le **detrazioni** previste dalla legge (200 euro più 50 euro per ogni figlio di età non superiore a ventisei anni che dimora abitualmente e risiede anagraficamente nella stessa abitazione).

Per poter applicare l'imposta ai fabbricati rurali, la legge ha disposto l'obbligo di dichiararli tutti al catasto fabbricati, con attribuzione della relativa rendita. Fino alla presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale, l'Imu è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita presunta calcolata sulla base delle unità simili già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale.



ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI RURALI

Le nuove norme hanno introdotto l'**obbligo di dichiarare al catasto fabbricati tutti i fabbricati rurali che ancora risultano iscritti nel catasto terreni**. In questo modo, a tutti i fabbricati rurali sarà attribuita una rendita, che potrà essere utilizzata per il calcolo del valore ai fini dell'applicazione dell'Imu.

Il termine è fissato al 30 novembre 2012. Entro tale data, i proprietari dei fabbricati dovranno procedere all'accatastamento.



IL MANCATO ADEMPIMENTO :

Qualora i soggetti interessati non presentino le dichiarazioni al catasto edilizio urbano entro le scadenze sopra riportate, **gli Uffici Provinciali dell'Agenzia del Territorio provvedono, in surroga del soggetto obbligato inadempiente e con oneri a carico dello stesso (Agenzia del Territorio determinazione 30 giugno 2005 [CLICCA QUI](#)), all'accatastamento** attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 **e alla notifica dei relativi esiti** .

PARTICOLARI SITUAZIONI CHE NON COMPORTANO ADEMPIMENTI DI PARTE :

I soggetti titolari di diritti reali sugli immobili per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità, non sono tenuti ad alcun adempimento nei casi in cui:

- l'immobile sia già censito al catasto edilizio urbano;
- l'accatastamento dell'immobile sia avvenuto successivamente alla pubblicazione del comunicato in G.U.;
- il fabbricato è stato demolito;
- il fabbricato è un rudere o è in condizioni di inagibilità ;
- non esista alcun fabbricato sul terreno indicato;
- la tipologia di immobile non richieda denuncia al Catasto edilizio urbano (immobile ad uso strumentale quale stalla, magazzino agricolo, sede dell'attività agricola, agriturismo, ecc.)

In questi casi è opportuno inviare una specifica segnalazione, che può essere compilata secondo il modello predisposto dall'Agenzia del Territorio ([CLICCA QUI](#)) **all'Ufficio provinciale competente dell'Agenzia del Territorio** (anche attraverso il servizio postale).

Fino al 31 dicembre 2011 potevano legittimamente rimanere censiti solo al catasto terreni i fabbricati rurali per i quali erano presenti tutti i requisiti di ruralità previsti dalla legge, ad eccezione delle nuove costruzioni e dei fabbricati oggetto di trasferimento di proprietà. Oggi, invece, l'obbligo di dichiarazione al catasto fabbricati è stato esteso a **tutti i fabbricati rurali**.

Restano esclusi dall'obbligo di dichiarazione al catasto fabbricati, per espressa previsione normativa, soltanto i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;

dal primo luglio 2010, la mancata iscrizione dei fabbricati rurali nel catasto fabbricati ne impedisce la vendita. E' infatti entrata in vigore la norma che impone la **verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito**. Il notaio, prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati, o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi deve verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato. La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile (*art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122*).

Nel caso dei fabbricati abitativi (e relative pertinenze) l'accatastamento del fabbricato prima della vendita consente inoltre di **usufruire dell'agevolazione che consente ai privati di chiedere**

d) manufatti isolati privi di copertura;
e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
tuttavia le opere di cui alle lettere a) ed e), e quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto insieme a tali unità (*articolo 3, commi 3 e 4, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28*).
Ricordiamo infine che le costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado, possono essere iscritte nel catasto fabbricati senza attribuzione di rendita (*articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28*).

VARIAZIONE DELLA CATEGORIA CATASTALE DEI FABBRICATI RURALI



L'obbligo di variazione della categoria catastale dei fabbricati rurali era stato introdotto ai fini Ici nel 2011. La domanda di variazione della categoria catastale, per l'attribuzione della categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo e della categoria D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale, doveva essere presentata all'Agenzia del territorio entro il 30 settembre 2011, allegando un'autocertificazione attestante che l'immobile possiede i requisiti di ruralità, in via continuativa, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della

domanda (*art. 7. Comma 2-bis, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70*).

Il termine per la variazione della categoria catastale dei fabbricati rurali è stato **prorogato al 31 marzo 2012** (*art. 29 del decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216*), ma **riguarda solo il riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini della conferma dell'esenzione dall'Ici per il quinquennio precedente**, e sono stati fatti salvi gli effetti delle domande presentate a partire dal 21 settembre 2011 (quando è stato pubblicato il decreto 14 settembre 2011 del Ministro dell'Economia e delle Finanze), sebbene la pregressa disciplina sia stata abrogata con la legge di conversione 22 dicembre 2011, n. 214, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201. Con Decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono state stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo, e dunque rimanendo ferma la rendita già attribuita al fabbricato.

La variazione della categoria catastale dei fabbricati rurali in A/6 e in D/10 **non riguarda, invece, l'applicazione dell'Imu**, perché le norme che ne prevedevano l'obbligo sono state **abrogate a partire dal primo gennaio 2012** (*art. 13, comma 14, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214*).

COME PRESENTARE LA DOMANDA PER L'ATTRIBUZIONE DEL REQUISITO DI RURALITÀ :

L'Agenzia del Territorio, con il Comunicato dell'11 gennaio 2012 (PER SCARICARE IL COMUNICATO [CLICCA QUI](#)) ha precisato per la presentazione delle domande per l'attribuzione del requisito di ruralità possono essere utilizzati i modelli già approvati con il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14

settembre 2011 (modelli A, B e C), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, Serie Generale, n. 220 del 21 settembre 2011 (PER SCARICARE IL DECRETO [CLICCA QUI](#)), tenendo presente che le domande presentate per la destinazione abitativa non potranno produrre variazione di categoria negli atti del catasto, fermo restando gli effetti ai fini del riconoscimento del carattere di ruralità, ma saranno unicamente utili per l'esenzione dall'ICI per quanto, fino all'attualità, eventualmente dovuta.

Questo ultimo aspetto, è stato evidenziato dal **Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati, con la circolare del 19 gennaio 2012** (PER SCARICARE LA CIRCOLARE [CLICCA QUI](#)), precisando che, le modalità per l'inserimento in atti Catastali dell'esito delle domande presentate saranno definite con apposito decreto da emanare a cura del Ministro dell' Economia e delle Finanze, ma è lecito attendersi che si tratterà unicamente di una "annotazione" presente nella visura dell'immobile, utile fin tanto che i soggetti interessati potranno dimostrare di possedere i noti requisiti delle "ruralità".

Detta annotazione, dunque, potrà agevolmente essere eliminata dagli archivi catastali, al momento della cessazione dei requisiti di cui sopra, senza inficiare la qualità e classe corretta, già presente nel Catasto dei Fabbricati a seguito dell'avvenuto puntuale accatastamento.

Tutto ciò significa che gli accatastamenti dei fabbricati residenziali "rurali", già presentati al Catasto dei Fabbricati, rimarranno inalterati in atti e non saranno più soggetti al trasporto d'ufficio nella categoria A/6.

Questa a dimostrazione della correttezza dell'atto tecnico presentato dal professionista, della puntuale inventariazione dello stesso in conformità delle caratteristiche dell'immobile e soprattutto, diventa fondamentale per la tranquillità del committente. Quest'ultimo sarà certo che l'accatastamento doveva, e deve ancora essere definito nella categoria e classe più consona e non nella "fittizia" A/6, unicamente a scopo di esenzione fiscale ICI.

Pertanto i colleghi interessati, l'effetto dell'istanza (a responsabilità dell'istante) produrrà una semplice annotazione catastale, con improbabile verifica tecnica dell'Ufficio e con effetto pratico, limitato alla sola esenzione ICI, fino ad esaurimento del tempo, della applicazione della stessa imposta.

La richiesta di riconoscimento della ruralità per i fabbricati che soddisfano i requisiti previsti dall'art. 9 del decreto legge n. 557 del 1993 - (per consultare l'Articolo [CLICCA QUI](#)) si effettua mediante presentazione di una specifica domanda, redatta in conformità al [modello A](#) - pdf (35.95 KB) , da compilarsi preferibilmente attraverso l'apposita [applicazione web](#), allegando le previste autocertificazioni redatte su modelli conformi a quelli del menzionato decreto ministeriale: il [modello B](#) - pdf (53.63 KB) per le abitazioni rurali e il [modello C](#) - pdf (46.70 KB) per le altre destinazioni strumentali. (CLICCA SUI MODELLI PER SCARICARLI)

La presentazione può essere effettuata, **entro il 31 marzo 2012**, direttamente dal titolare dei diritti reali sui fabbricati o tramite soggetti incaricati, individuati fra i professionisti abilitati alla redazione degli atti di aggiornamento di catasto terreni ed edilizio urbano, oppure tramite le Associazioni di categoria degli agricoltori.

Le domande, corredate dalla relativa documentazione, possono essere presentate ai competenti Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio mediante:

- consegna diretta all'Ufficio
- raccomandata postale con avviso di ricevimento
- fax, ai sensi dell'art. 38, comma 1, del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445
- posta elettronica certificata.

Si consiglia di utilizzare l'applicativo reso disponibile sul sito dell'Agenzia del Territorio ([PER ACCEDERE CLICCA QUI](#)) per la compilazione e l'invio della domanda, che consente di ottenere in tempo reale l'assegnazione dell'identificativo numerico, con la possibilità di trasmettere successivamente, e comunque non oltre il 31 marzo 2012, all'Ufficio provinciale dell'Agenzia tutta la documentazione.

Ricerca degli immobili privi dei requisiti di ruralità: informazioni necessarie

Per consultare su questo sito internet le liste degli immobili che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità, accedere all'apposita pagina per la ricerca e indicare:

- la provincia di interesse
- il comune catastale

Una volta impostata e avviata la ricerca si ottiene l'elenco di tutti gli immobili del Comune che rientrano nella situazione indicata e per ognuno di essi l'eventuale data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione al catasto e la data di pubblicazione in G.U. del Comunicato dell'Agenzia del territorio a cui fare riferimento.

È possibile limitare il numero dei risultati della ricerca indicando anche i dati censuari quali foglio, sezione, numero e denominatore, subalterno (dati non obbligatori da fornire).

Per stampare i risultati utilizzare la funzione di stampa del proprio browser.

Nel caso di trasmissione tramite posta elettronica certificata, il mittente deve inoltrare la documentazione esclusivamente all'indirizzo di posta elettronica certificata di ciascun Ufficio territorialmente competente.

SUL SITO DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO E' POSSIBILE CONSULTARE L'ELENCO DEI FABBRICATI CHE HANNO PERSO IL REQUISITO DI RURALITA' (PER ACCEDERE [CLICCA QUI](#))

Per la riproduzione si impone l'indicazione della Fonte :

"Tratto da PROFESSIONE GEOMETRA dell'Associazione Nazionale Donne Geometra" oppure

"Tratto dal Sito dell'Associazione Nazionale Donne Geometra" www.donnegeometra.it