

ANTONIO IOVINE

fabbricati rurali accatastamento e trattamento fiscale

**focus sulla regolarizzazione
dei fabbricati rurali
già censiti al catasto terreni**

EXEO edizioni

**GUIDE
OPERATIVE**

ISBN formato pdf: 978-88-6907-225-3

professionisti
pubblica amministrazione

DR. ING. ANTONIO IOVINE

fabbricati rurali accatastamento e trattamento fiscale

focus sulla regolarizzazione dei
fabbricati rurali già censiti al
catasto terreni

Copyright © 2017 Exeo S.r.l.. Tutti i diritti riservati. È consentita la stampa e l'utilizzo in più dispositivi ad esclusivo uso personale della persona fisica acquirente, o del destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e comunque mai ad uso commerciale: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata senza il consenso scritto dell'editore. Quanto alla riproduzione dei contenuti, sono consentite esclusivamente citazioni di brevi brani in virgolettato a titolo di cronaca, studio, recensione, attività della pubblica amministrazione o professionale, accompagnate dal nome dell'autore, dell'editore, e dal titolo e anno della pubblicazione. Sarà perseguita nelle sedi opportune ogni violazione dei diritti d'autore e di editore. Alle violazioni si applicano le sanzioni previste dagli art. 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della legge 633/1941.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che il contenuto sia elaborato con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare il contenuto con la documentazione ufficiale.

Autore: **ANTONIO IOVINE**, ingegnere consulente in materia di catasto ed estimo, attualmente direttore scientifico rivista informatica www.catastonline.it, presidente Commissione Catasto dell'Ordine degli ingegneri di Roma, esperto del Sole24ore in materia di catasto, membro della Commissione provinciale espropri di Roma. È stato dirigente dell'Agenzia del territorio, responsabile dell'Area per i servizi catastali della Direzione centrale cartografia, catasto e pubblicità immobiliare, membro della Commissione Censuaria Centrale. Autore/coautore di vari testi in materia di catasto, topografia ed estimo, ha svolto numerosi incarichi di docenza per conto di strutture formative pubbliche e private.

edizione: ottobre 2017 | collana: FISCALITÀ CATASTALE E IMPOSIZIONE IMMOBILIARE, a cura di Antonio Iovine | materia: catasto | tipologia: guida operativa | formato: digitale, pdf | codice prodotto: A128 - nic 4 | ISBN: 978-88-6907-225-3 | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c. s. i. v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova - sede operativa: via Buzzacarina 20 35020 Brugine PD. Luogo di elaborazione presso la sede operativa.



professionisti

pubblica amministrazione

www.catastonline.it - www.exeoedizioni.it

Introduzione

Il testo contiene una illustrazione storica aggiornata della normativa e degli orientamenti giurisprudenziali in tema di criteri di accatastamento e di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali dei fabbricati e altresì sviluppata una rassegna del sistema impositivo immobiliare per i fabbricati e terreni agricoli, strumentale all'accertamento catastale.

In particolare il testo riprende le disposizioni di cui al decreto legge 6/12/2011 n. 201 (cosiddetto decreto Monti Salva-Italia), convertito con Legge del 22 dicembre 2011 n. 214, e successive modificazioni ed integrazioni, che fra l'altro hanno sancito l'obbligo di accatastamento all'urbano, entro il 30 novembre 2012, dei fabbricati rurali già iscritti al catasto dei terreni.

Tale norma, benchè ormai datata, ha trovato attuazione in misura solo molto marginale, e ritorna attuale atteso l'avvio di un accertamento a tappeto da parte dell'Agenzia delle Entrate, entro il termine decadenziale di 5 anni scadente al 31 dicembre dell'anno in cui è stata commessa l'infrazione o non provveduto all'adempimento (31/12/2017).

Si ricorda che la sanzione per mancato o tardivo accatastamento va da un minimo di € 1.032,00 ad un massimo di € 8.264,00,

Successivamente con la legge 147 del 27 dicembre 2013 (legge di stabilità per il 2014) e la legge n. 208/2015 (legge di stabilità per il 2015) sono stati variati i criteri impositivi di IMU e Tasi per i fabbricati rurali e speciali ed i criteri di tassazione dei redditi agricoli, per cui con il presente ebook si vuole fornire al lettore un quadro sia storico, ma aggiornato alle ultime evoluzioni della normativa.

Il testo si integra con le trattazioni degli altri e-book della stessa collana editoriale, sulla medesima materia, per descrivere, nel loro complesso, tutta la prassi operativa concernente la consultazione e l'aggiornamento del catasto e l'applicazione delle imposte immobiliari.

Pertanto il testo è sicuramente consigliato a commercialisti e tributaristi oltre ai professionisti tecnici (ingegneri, agronomi, geometri, periti, ecc.), già con ampia esperienza professionale, a maggior ragione a quelli che solo occasionalmente si sono interessati di problematiche catastali-fiscali che vogliono approfondire lo specifico argomento trattato o anche a neofiti, che hanno necessità di sviluppare una conoscenza pratica operativa della materia, dopo la formazione di natura scolastica, ma anche a professionisti operatori esperti in catasto, che non mancheranno di rilevare, nel testo, alcune curiosità o approfondimenti utili.

L'e-book è altresì consigliabile anche ad altri soggetti, diversi dai liberi professionisti, quali dipendenti pubblici o privati che hanno necessità di operare in ambito catastale.

E' presente una raccolta dei più rilevanti provvedimenti di legge e documenti di prassi sulla materia, nonchè un'elencazione della documentazione, utile per eventuali specifici approfondimenti tematici.

CAPITOLO II

LA CATEGORIA CATASTALE PER L'ACCERTAMENTO DEI FABBRICATI RURALI

Gli orientamenti giurisprudenziali ricordati al paragrafo 1.5 hanno indotto il Legislatore a fare chiarezza sulle modalità di accertamento dei fabbricati rurali.

Con la normativa, già citata al paragrafo 1.6, sono stati fissati i criteri per i nuovi accertamenti ma anche interventi ad effetto retroattivo per il quinquennio antecedente per arginare eventuali recuperi impositivi da parte degli Enti Locali in materia di ICI, originati da una oggettiva ambiguità interpretativa della pregressa normativa.

2.1 Variazione della categoria catastale per i fabbricati rurali già censiti con effetto retroattivo all'ultimo quinquennio

Per l'attuazione di questo processo c'è stata una interferenza normativa tra due norme.

Il processo è stato avviato in esecuzione delle previsioni del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni con la legge 12 luglio 2011, n. 106 (art. 7, comma 2-bis) e poi modificato con il disposto di cui al decreto legge 6/12/2011 n. 201, convertito con Legge del 22 dicembre 2011 n. 214 (art. 13, comma 14-bis).

Il secondo provvedimento ha fatto salve le domande di variazione della categoria catastale presentate, ai sensi del comma 2 -bis dell'articolo 7 del D.L. 70/2011, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino ai nuovi termini (30/9/2012), benchè prodotti con la nuova modulistica e relativi criteri.

Con l'entrata in vigore della seconda norma ed in particolare con l'emanazione del decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, ivi previsto (emanato il 26/7/2012), 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, oltre che modificare i modelli per la presentazione della domanda di variazione.

Per completezza di trattazione, anche se superato, pare necessario riassumere anche le procedure previste per il periodo iniziale di accertamento della ruralità ai fini dell'applicazione dell'ICI per i fabbricati rurali che non fossero censiti nelle categorie catastali A/6 o D/10.

2.1.1 La domanda ex art. 7 comma 2-bis D.L. n. 70/2011

Come in precedenza già accennato, il decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con modificazioni con la legge 12 luglio 2011, n. 106, per dirimere il notevole contenzioso instauratosi in tema di riconoscimento dell'esenzione ICI per immobili riconosciuti rurali sia abitativi che strumentali che non fossero censiti nelle categorie catastali A/6 o D/10,

ha previsto un regime transitorio per sanare le posizioni catastali pregresse, con effetto retroattivo ai precedenti cinque anni.

In particolare, all'articolo 7 commi 2-bis, 2.ter e 2-quater, è stato previsto quanto segue.

1) Entro il 30 settembre 2011, 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, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili ai sensi dell'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni. Alla domanda deve essere allegata un'autocertificazione ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, nella quale il richiedente dichiara che l'immobile possiede, in via continuativa a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda, i requisiti di ruralità dell'immobile.

2) L'Agenzia del territorio, entro il 20 novembre 2011, previa verifica dell'esistenza dei requisiti di ruralità, convalida la certificazione di parte e riconosce l'attribuzione della categoria catastale richiesta.

3) Qualora entro il termine di cui al periodo precedente l'amministrazione finanziaria non si sia pronunciata, il contribuente può assumere, in via provvisoria per ulteriori dodici mesi, l'avvenuta attribuzione della categoria catastale richiesta. Qualora tale attribuzione sia negata dall'amministrazione finanziaria entro il 20 novembre 2012, con provvedimento motivato, il richiedente è tenuto al pagamento delle imposte non versate, degli interessi e delle sanzioni determinate in misura raddoppiata rispetto a quelle previste dalla normativa vigente.

4) Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (cfr. allegati Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011, "Modalità applicative e documentazione necessaria per la presentazione della certificazione per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati") sono stabilite le modalità applicative e la documentazione necessaria ai fini della presentazione della certificazione di parte.

5) Con la circolare n. 6 del 22/9/2011 (cfr. Allegati) sono state specificate ulteriori modalità operative.

Il comunicato del 21/9/2011 dell'Agenzia del Territorio ha precisato che la documentazione concernente l'attribuzione delle categorie A/6, classe "R", e D/10 ai fabbricati rurali, doveva essere presentata con una delle seguenti modalità:

- mediante consegna diretta all'Ufficio;
- tramite servizio postale, con raccomandata con avviso di ricevimento;
- tramite fax, ai sensi dell'art. 38, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- mediante posta elettronica certificata.

Gli indirizzi degli Uffici e ogni altro riferimento o indicazione, utili alla presentazione della domanda di variazione, sono consultabili sul sito internet dell'Agenzia nella sezione dedicata agli "Uffici territoriali".

La predetta domanda poteva essere presentata direttamente dal titolare dei diritti reali sui fabbricati rurali o tramite i soggetti incaricati, individuati fra i professionisti abilitati alla

redazione degli atti di aggiornamento di catasto terreni ed edilizio urbano, ovvero tramite le Associazioni di categoria degli agricoltori.

La domanda di variazione era da prodursi in duplice originale presso l'Ufficio competente, di cui uno restituito come ricevuta al medesimo soggetto che lo ha presentato. Se la domanda era spedita tramite raccomandata con avviso di ricevimento, mediante fax, ovvero per posta elettronica certificata, facevano fede, ai fini della avvenuta presentazione, rispettivamente, la data di spedizione, la data del rapporto di trasmissione del fax ovvero quella relativa all'attestato di trasmissione elettronica.

Dal 23/9/2011, l'Agenzia del Territorio (a quella data ancora Agenzia autonoma) ha reso, inoltre, disponibile sul proprio sito internet una specifica applicazione che consentiva la compilazione della domanda con modalità informatiche.

L'applicazione consentiva, oltre l'invio telematico, la stampa della domanda, con l'attribuzione di uno specifico codice identificativo, a conferma dell'avvenuta acquisizione a sistema informatico dei dati contenuti nella domanda di variazione.

Non avrebbero potuto formare oggetto di esame, da parte dell'Ufficio, le domande di variazione e le relative autocertificazioni, presentate fuori dai termini o su modelli non conformi a quelli allegati al menzionato decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011, così come le domande di variazione prive delle previste autocertificazioni.

Negli atti del catasto, con riferimento ad ogni unità immobiliare interessata dall'avvenuta presentazione delle domande di variazione, sarà apposta specifica annotazione, che attesta la pendenza di decisione da parte dell'Ufficio.

L'Ufficio verificata la sussistenza dei requisiti di ruralità, provvede alla convalida delle autocertificazioni, nonchè al riconoscimento dell'attribuzione della categoria catastale D/10, (mantenendo la rendita in precedenza attribuita), o all'apposizione dell'annotazione attestante la sussistenza dei requisiti di ruralità per le abitazioni fermo restando il classamento originario anche in una categoria diversa dalla A/6.

L'Ufficio acquisisce le informazioni necessarie alla verifica dei requisiti di ruralità e dei contenuti dell'autocertificazione, presso le Amministrazioni competenti, ai sensi dell'art. 43 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, con qualunque mezzo idoneo ad assicurare la certezza della fonte di provenienza.

Nel caso in cui l'attribuzione della categoria sia stata negata, con provvedimento motivato, registrato negli atti catastali mediante specifica annotazione riferita ad ogni unità immobiliare interessata, è stato notificato l'esito agli interessati, secondo le modalità ed i termini previsti dal decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e successive modifiche e integrazioni.

Il richiedente è tenuto al pagamento delle imposte non versate, degli interessi e delle sanzioni previste dalla normativa vigente. L'esito negativo dei controlli comporta il mantenimento del classamento originario. Il provvedimento è impugnabile innanzi alle Commissioni tributarie provinciali territorialmente competenti, secondo le modalità e i termini previsti dal decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546.

Nei territori in cui il Catasto è gestito dalle Province autonome di Trento e Bolzano, le attività sono svolte dalle medesime province.

Il decreto legge 6/12/2011 n. 201, convertito con Legge del 22 dicembre 2011 n. 214 (cosiddetto decreto Monti Salva-Italia), ha previsto una proroga al 1/1/2012 (data di entrata in vigore della legge di conversione) del suddetto termine già scaduto al 30 settembre 2011. Termine portato al 31/03/2012 dal comma 8, dell'articolo 29 del decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 febbraio 2012, n. 14. L'articolo 3, comma 19, del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, ha portato il termine al 30 settembre 2012.

2.1.2 La domanda ex art. 13 comma 14-bis D.L. n. 201/2011

Per come anticipato, le disposizioni di cui all'articolo 7, commi 2-bis, 2-ter e 2-quater del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito con legge 12 luglio 2011 hanno avuto vita breve in quanto, in quanto poco dopo il decreto legge 6/12/2011 n. 201 "*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*" (cosiddetto decreto Monti Salva-Italia), convertito con Legge del 22 dicembre 2011 n. 214, all'articolo 12, comma 14-bis, ha fatto "marcia indietro" in tema di criteri di accatastamento delle costruzioni rurali ripristinando gli ordinari criteri di conservazione dei catasti, salvo l'apposizione di specifiche annotazioni attestante la ruralità.

Quindi, ai fini fiscali, per i fabbricati rurali non è quindi più necessaria l'attribuzione della categoria A/6 e D/10 per gli immobili, rispettivamente, abitativi e strumentali, così come in precedenza previsto dall'articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater, del decreto legge n. 70 del 2011, in quanto l'apposizione dell'annotazione di ruralità ad una unità immobiliare censita in qualsiasi categoria diversa dalla D/10 ha lo stesso effetto. Sono superate anche le disposizioni in base alle quali era stata istituita la classe «R», senza determinazione della rendita catastale, per le unità immobiliari ad uso abitativo, censite nella categoria A/6⁶ (classamento introdotto dal decreto 14 settembre 2011 del Ministro dell'Economia e delle Finanze).

Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto, devono essere stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità.

Tale decreto è stato emanato il 26/7/2012 e sostanzialmente ha disposto che ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola sia attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione. Ai fini dell'attestazione in catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali di cui, diversi da quelli

⁶ Nel controllo delle dichiarazioni di nuova costruzione o di variazione delle unità immobiliari "rurali" presentate, con procedura DOCFA, secondo quanto previsto dal decreto ministeriale 14 settembre 2011, se è stato proposto il classamento in categoria A/6 è necessario che l'Ufficio attribuisca il classamento nella categoria del gruppo A più appropriata in base alle caratteristiche oggettive del fabbricato e apporre, laddove ne sussistano i presupposti, la corrispondente annotazione riguardante il carattere di ruralità. Analoghe considerazioni valgono per le unità immobiliari strumentali all'attività agricola, non censibili nella categoria speciale D/10, ma inquadrabili in uno dei gruppi delle categorie ordinarie e per questo censibili in tali categorie (C/2, C/6, etc.)-

censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione.

La circolare n. 2 del 7/8/2012 dell'Agenzia del Territorio ha ulteriormente dettagliato le modalità operative per l'accatastamento dei fabbricati rurali già iscritti al catasto dei terreni e per la gestione delle attestazioni del possesso dei requisiti di ruralità.

In allegato al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 26/7/2012 (cfr. allegati) sono inseriti i modelli per la domanda di variazione della categoria catastale (mod. A) e i modelli di autocertificazione del possesso dei requisiti per il riconoscimento della ruralità per le abitazioni e gli immobili strumentali (mod. B e C).

Questi modelli ricalcano gli omologhi allegati al precedente DMF 14/9/2011.

Le domande devono essere presentate entro il 30 settembre 2012, sia con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo che a quelle strumentali all'esercizio dell'attività agricola, censite al CEU, ad eccezione di quelle che risultano già accertate in categoria D/10.

Per la presentazione della domanda valgono le stesse modalità in precedenza indicati al paragrafo 2.2.1.

Non possono essere oggetto di esame, le domande di ruralità e le relative autocertificazioni, presentate su modelli non conformi a quelli allegati ai decreti menzionati, così come le domande di ruralità prive delle previste autocertificazioni, ovvero non sottoscritte.

Nell'autocertificazione, il richiedente dichiara, tra l'altro, che gli immobili posseggono, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda, i requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 del decreto legge n. 557 del 1993. Qualora il fabbricato sia entrato nel possesso del soggetto dichiarante da meno di cinque anni, il modello di autocertificazione prevede la possibilità di integrare la documentazione con una ulteriore autocertificazione, resa dai precedenti titolari dei diritti reali o dai loro eredi, con cui può essere dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità anche per il periodo anteriore, necessario a completare il quinquennio previsto.

L'autocertificazione deve essere sottoscritta dal richiedente, con le modalità previste dall'articolo 38 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, cioè con sottoscrizione dell'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritte e presentate unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.

Per i fabbricati strumentali all'attività agricola, quando la dichiarazione è resa dai rappresentanti legali di cooperative di imprenditori agricoli o di loro consorzi, è necessario integrare la dichiarazione redatta sul modello C con l'elenco degli identificativi catastali dei fondi che costituiscono le aziende agricole dei soci. Tale autocertificazione deve riportare, fra l'altro, la dichiarazione che i prodotti oggetto di manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, sono conferiti in prevalenza dai propri soci che conducono i terreni a titolo di proprietà o altro titolo.

In base a quanto previsto dall'art. 9, comma 3, lettera e), del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, permane la preclusione relativa al riconoscimento della ruralità per i fabbricati che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari appartenenti alle categorie A/1 e A/8. Analogamente, la qualificazione "rurale" non può essere riconosciuta per le abitazioni che hanno le caratteristiche "di lusso" previste dal decreto 2 agosto 1969 del Ministro dei Lavori Pubblici.

Le modalità di controllo e di notifica degli esiti sono le medesime già descritte al paragrafo 2.2.1

I criteri per il riconoscimento della ruralità sono illustrati nel capitolo IV.

2.2 Conclusioni in tema di accatastamento dei fabbricati rurali

Il quadro normativo precedentemente illustrato appare intrecciato e con disposizioni ad indirizzo discordi, nel tempo, tale da rendere necessario riportare in conclusione ed in forma estremamente sintetica, per chiarezza del lettore, i vigenti criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, riassunti nei seguenti punti essenziali, sia per la fase transitoria, sia per la fase di regime.

- Le unità immobiliari urbane ad uso abitativo sono censite in qualsiasi categoria catastale del gruppo A compatibile con le unità di tipo residenziale e, se riconosciute rurali ai fini fiscali, recheranno negli atti catastali una specifica annotazione al riguardo.
- Le unità immobiliari urbane ad uso diverso dalle abitazioni, se strumentali all'esercizio dell'attività agricola, sono censite nella categoria catastale D/10, di per sé stessa attestante il riconoscimento di ruralità ai fini fiscali sempre che rivestano i caratteri di immobili speciali, o altrimenti, se fosse attribuita la categoria ordinaria più appropriata, è apposta una specifica annotazione attestante la ruralità.
- In caso di variazioni oggettive dell'immobile l'aggiornamento catastale è predisposto attraverso la procedura informatica DOCFA con l'allegazione della documentazione attestante, ove presente, il possesso della ruralità ai fini della identificazione in catasto.
- In caso di variazione dei soli requisiti di ruralità (perdita o acquisizione) l'aggiornamento degli atti catastali avviene a mezzo di domanda di parte da presentarsi entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento. La mancata o tardiva dichiarazione di perdita dei requisiti di ruralità è soggetto a sanzionamento. Le domande di ruralità presentate dopo il 30/9/2012 non hanno effetto retroattivo al quinquennio precedente
- Tutti i fabbricati rurali (in quanto riconoscibili tali all'attualità), benchè già censiti al catasto dei terreni e anche se non abbiano subito modifiche, debbono, comunque essere dichiarati a cura della proprietà al catasto edilizio urbano (e questo doveva avvenire entro il 30 novembre 2012).

CAPITOLO III

FABBRICATI RURALI GIÀ ISCRITTI AL CATASTO DEI TERRENI NON DICHIARATI ENTRO IL 30/12/2012

3.1 Premessa

L'art. 13, comma 14 -ter, del Decreto legge 6/12/2011 n. 201 convertito con Legge del 22 dicembre 2011 n. 214 ha disposto che i fabbricati rurali iscritti nel catasto dei terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012, con le modalità stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Nonostante siano trascorsi oltre 5 anni, all'attualità ancora un gran numero di fabbricati non risultano accatastati.

L'Agenzia delle Entrate, con comunicato stampa del 16 gennaio 2017 (cfr. Allegati) ha reso noto l'elenco degli immobili i cui proprietari non hanno ancora provveduto alla regolarizzazione dell'iscrizione in catasto dei fabbricati rurali già iscritti al catasto dei terreni e non ancora dichiarati al catasto dei fabbricati.

L'Agenzia ricorda che il mancato o tardivo adempimento è soggetto a sanzione con un importo compreso tra € 1.032 e € 8.264, tuttavia evidenzia che con la recente estensione dello strumento del ravvedimento operoso anche in caso di tardivi adempimenti (eccedenti l'anno di ritardo) è possibile sanare la posizione producendo l'accatastamento spontaneo (prima dell'avvio dell'accertamento) corrispondendo la sanzione ridotta ad € 172 (pari ad 1/6 del minimo edittale).

Si tratta di casi che potrebbero corrispondere a veri e propri fabbricati ovvero a delle anomalie.

L'anomalia più ricorrente potrebbe essere costituita da una particella derivata per stralcio da un mappale contenente un fabbricato rurale, ma su cui non insiste alcun fabbricato.

Altri casi di non necessità di produzione di aggiornamento catastale potrebbe essere quello di: manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati, serre adibite alla coltivazione, vasche per l'acquacoltura o irrigazione, manufatti privi di copertura, tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri e di volumetria inferiore a 150 metri cubi, manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo, fabbricati in corso di costruzione o di definizione (cfr. DM n. 28 del 2/1/1998).

Anche i proprietari che sono certi di non avere fabbricati non dichiarati sui propri terreni è opportuno che consultino l'elenco per verificare se fossero, anche erroneamente, comprese particelle di proprietà.

L'errore può dipendere dall'Ufficio ma anche dall'omissione di qualche adempimento pregresso da parte del proprietario attuale o del precedente titolare (ad es. demolizione del fabbricato non dichiarata, titolarità sull'immobile solo per omesse volture, ecc..).

La verifica preliminare permette di evitare di ricevere diffide a provvedere da parte dell'Agenzia delle Entrate e che farebbero decadere dal beneficio della riduzione della sanzione per ravvedimento operoso, nel caso fosse necessario l'accatastamento.

Diversamente, si può inviare una segnalazione attestante l'anomalia presente o che la tipologia dell'immobile non richiede accatastamento.

3.2 Come consultare l'elenco

L'elenco degli immobili, oltre che presso l'Ufficio, è disponibile sul sito Web dell'Agenzia navigando dalla home page www.agenziaentrate.gov.it seguendo il percorso: Cosa devi fare > Aggiornare dati catastali e ipotecari > Fabbricati rurali.

A tale pagina WEB si trova un avviso dei vari adempimenti cui sono soggetti i fabbricati rurali tra cui:

- Per gli immobili già censiti come rurali al Catasto dei Fabbricati, ai soli fini della cancellazione di ogni annotazione riferita alla ruralità, il soggetto obbligato deve presentare apposita richiesta all'Ufficio provinciale – Territorio competente, entro il termine di 30 giorni da quello in cui l'unità immobiliare ha perso i previsti requisiti. Allo stesso modo, al fine di apporre la specifica annotazione, chi ne ha interesse può dichiarare la sussistenza dei requisiti di ruralità al medesimo Ufficio, utilizzando i moduli appositi.
- I titolari di diritti reali sui fabbricati rurali ancora censiti al Catasto dei Terreni e su quelli che hanno perso i requisiti di ruralità hanno l'obbligo di dichiararli al Catasto dei Fabbricati.
- In particolare, per quelli già censiti al Catasto dei Terreni, il termine è scaduto il 30 novembre 2012 ed è stato prorogato al 31 maggio 2013 per i soli fabbricati ubicati nei Comuni interessati dagli eventi sismici del maggio 2012.
- Fra gli altri, devono essere dichiarati al Catasto dei Fabbricati le costruzioni ancora censite al Catasto dei Terreni con le seguenti destinazioni:
 - Fabbricato promiscuo
 - Fabbricato rurale
 - Fabbricato rurale diviso in subalterni
 - Porzione da accertare di fabbricato rurale
 - Porzione di fabbricato rurale
 - Porzione rurale di fabbricato promiscuo
- In caso di omessa dichiarazione, qualora il Comune non abbia già chiesto agli intestatari catastali di presentare la dichiarazione di aggiornamento, gli Uffici provinciali - Territorio avviano l'accertamento e quando verificano che il soggetto obbligato è inadempiente, procedono alla regolarizzazione catastale dell'immobile con oneri a carico del soggetto stesso, applicando le sanzioni previste dalla legge.

Per ricercare le costruzioni rurali non ancora dichiarate al Catasto dei Fabbricati, si descrive il servizio di consultazione online. Preliminarmente si evidenzia che l'unica chiave di accesso all'archivio è l'identificativo della particella di catasto dei terreni.

Nella figura a seguire è riportata la form per interrogare l'archivio on line.

La ricerca può essere espletata inserendo l'identificativo completo della particella: Provincia, Comune, Foglio, mappale e subalterno (quando presente).

Nell'esempio che segue è stato inserito la provincia, il comune ed il numero del foglio.

The screenshot shows the Agenzia Entrate website interface. At the top, there are navigation links for Home, Contatti, and Mappa de. Below the header, there are four main menu items: L'Agenzia, Il tuo profilo fiscale, Cosa devi fare, and Strumenti. A search bar is located on the right. The main content area is titled "Ricerca Fabbricati rurali" and contains a section "Configurare la ricerca" with instructions and a search form. The form includes fields for Provincia (GROSSETO), Comune catastale (GROSSETO), Sezione, Foglio (54), Numero, Denominatore, and Subalterno. A "Cerca" button is at the bottom.

1 - 20 di 3 trovati

Risultato della ricerca - Dati aggiornati al 12 Gennaio 2017

Sezione	Foglio	Numero	Denominatore	Subalterno	Dettaglio
	54	255		5	
	54	451		1	
	54	451		3	

Ricerca Fabbricati rurali

Dettaglio dell' immobile

Comune catastale:	GROSSETO (GR)
Sezione:	
Foglio:	54
Numero:	255
Denominatore:	
Subalterno:	5
Destinazione:	PORZIONE RURALE DI FABBRICATO PROMISCUO

[Compila e invia una segnalazione](#)

In risposta all'interrogazione il sistema restituisce l'informazione di cui alla form seguente. Cioè l'elenco delle particelle reperite

nell'archivio per quanto concerne il foglio n. 54. Cliccando sulla lente di ingrandimento a margine della particella (di cui alla form precedente) si possono inserire le informazioni di dettaglio di ciascuna particella.

La segnalazione può anche essere proposta in front office presso l'Ufficio con la compilazione di un modulo a stampa, soprattutto se è necessario produrre della documentazione a corredo della documentazione.

3.3 Come procedere all'adempimento

L'adempimento, a seconda dei casi, può riguardare una semplice dichiarazione di aggiornamento del Catasto fabbricati (Procedura Docfa) od anche il preliminare aggiornamento della mappa.

Nel primo caso la dichiarazione al catasto dei fabbricati deve essere effettuata per il tramite di un libero professionista di fiducia del dichiarante e consta della presentazione della sola planimetria dell'unità immobiliare con l'indicazione delle sue caratteristiche tecniche e della rendita proposta.

Nel secondo caso, quando il fabbricato risultante nella mappa del catasto dei terreni risultasse con una sagoma in pianta diversa (più grande o più piccola), preventivamente alla produzione della dichiarazione Docfa, deve essere allestito anche il cosiddetto "tipo mappale" cioè un elaborato di aggiornamento cartografico per l'adeguamento della mappa (Procedura Pregeo). Il tipo mappale deve essere prodotto da un professionista tecnico di fiducia del dichiarante, che può anche essere lo stesso che cura la dichiarazione al catasto dei fabbricati (Docfa). La presentazione del tipo mappale è sempre prevista (ancorchè con modalità semplificate) anche a sagoma invariata per il passaggio dell'iscrizione dagli atti censuari del catasto terreni alla partita speciale 1 "Enti urbani e promiscui".

Come già indicato nel paragrafo 2.1, contestualmente alla presentazione della dichiarazione al catasto dei fabbricati della pratica Docfa, qualora presentata prima dell'atto di contestazione con applicazione della sanzione da parte dell'Agenzia delle Entrate, è importato richiedere il ravvedimento oneroso corrispondendo la sanzione nella misura ridotta di (1/6 del minimo: € 172,00) per evitare la contestazione della sanzione, che seppure irrogata nella misura minima è pari ad € 1.032,00.

Anche in caso di segnalazione di fabbricato non più esistente perché demolito, può essere necessario produrre una dichiarazione di variazione colturale qualora l'area di risulta fosse destinata alla coltivazione agricola per l'attribuzione del reddito dominicale ed agrario (modello n. 26 o pratica Docte).

Si ricorda che la variazione della qualità di coltura catastale dalla destinazione "fabbricato rurale" a coltura agraria (d. es. seminativo, orto, vigneto, ecc.) è una variazione in aumento ai sensi dell'art. 30 del DPR 917/1986.

La variazione va dichiarata entro il 31 gennaio dall'anno successivo a quella in cui si è verificata. La sanzione per la omessa denuncia della variazione in aumento del reddito va da L. 500.000 a 4.000.000, secondo quanto previsto dall'art. 50 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, come modificato da ultimo con l'articolo 3, del D.Lgs 18 dicembre 1997 n. 471.

In vista della scadenza del termine ultimo per l'irrogazione della sanzione (31/12/2017, cioè il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata commessa l'infrazione), la Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, con

nota del 10/10/2017, prot. n. 213605 (cfr. Allegati), diretta alle Categorie professionali tecniche abilitate alla presentazione di atti di aggiornamento del catasto dei fabbricati, ha fornito alcuni ulteriori chiarimenti operativi sull'argomento.

Con le nuove direttive, l'Agenzia specifica che è imminente (a partire dalla fine di ottobre 2017) l'inoltro degli atti di contestazione con irrogazione della sanzione e la comunicazione di attivazione delle procedure di cui all'art. 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, preordinate all'aggiornamento d'ufficio con oneri a carico dei soggetti inadempienti.

Considerate le difficoltà operative connesse con il concentrarsi in un stretto lasso temporale di un elevato numero di adempimenti, l'Agenzia ha previsto una dilazione dell'invio dell'atto di contestazione nei casi in cui, entro il suddetto termine, il tecnico di parte, incaricato dell'accatastamento, segnali che l'atto di aggiornamento è in corso di predisposizione e verrà presentato non oltre la metà del mese di novembre.

Con la stessa direttiva viene fornita una risposta ad un quesito emerso nel corso degli accertamenti riguardante i casi in cui dal titolare venga comunicata la perdita dei requisiti di ruralità antecedentemente al 30/11/2012. In tali casi, precisa l'Agenzia che la mera segnalazione non è sufficiente a regolarizzare la posizione catastale, rendendosi necessaria anche la presentazione di un atto di aggiornamento (Docfa).

Per questa casistica è stato previsto l'utilizzo della tipologia di dichiarazione "Fabbricato ex rurale – art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06". Nella dichiarazione i professionisti dovranno indicare, nel campo "data ultimazione lavori", la data in cui l'immobile ha perso i requisiti di ruralità e specificare, nelle "note relative al documento e relazione tecnica", che il riferimento temporale è relativo a tale perdita, descrivendo sinteticamente le circostanze che l'hanno causata. Ciò consentirà una limitata estensione temporale per il ricorso al ravvedimento operoso.

In ultimo, pare utile evidenziare come in caso di ricezione di un atto di contestazione della sanzione, in presenza di una effettiva debenza dell'accatastamento, sia opportuno fare acquiescenza alla contestazione per potere versare la sanzione ridotta ad 1/3, purchè effettuata entro 60 giorni dal ricevimento della notifica. Successivamente è consigliabile avviare la procedura di accatastamento, prima che l'attività venga eseguita d'Ufficio dall'Agenzia delle Entrate con addebito delle spese.

CAPITOLO V

IL TRATTAMENTO FISCALE DEI FABBRICATI RURALI E DEI TERRENI AGRICOLI

5.1 Premessa

Gli immobili - terreni e fabbricati - sono soggetti a numerose imposte che colpiscono il loro reddito (Irpef e addizionali all'Irpef), il loro possesso in quanto beni patrimoniali (Imu) e il loro trasferimento, realizzato mediante atti tra vivi - come la donazione o la compravendita - o attraverso la successione ereditaria.

Nel caso di trasferimento mediante compravendita, le imposte applicate sono l'imposta di registro (in alternativa, l'Iva), l'imposta ipotecaria e l'imposta catastale; nel caso di trasferimento per donazione (o successione), le imposte ipotecarie e catastali più l'imposta di donazione (o di successione).

Per quanto riguarda l'Irpef, i redditi degli immobili sono cumulati con gli altri redditi del possessore e tassati secondo le aliquote previste per tale imposta. Poiché le aliquote Irpef sono progressive, uno stesso reddito proveniente da immobili viene, quindi, ad essere tassato in misura più o meno elevata a seconda del reddito complessivo nel quale è venuto a confluire.

Per l'Imu, invece, il patrimonio immobiliare viene tassato di per sé, in modo proporzionale, senza riferimento, salvo casi particolari, alla capacità contributiva del soggetto che lo possiede.

La normativa che disciplina l'imposta sul reddito ha previsto l'esenzione del reddito dei fabbricati delle costruzioni rurali, se e in quanto beni strumentali dei terreni a destinazione agricola essendo lo stesso già compreso nella redditività propria commisurata ai redditi dominicali ed agrari delle particelle di terreno delle quali costituiscono pertinenze.

Prima di pervenire al quadro giuridico attuale, poichè l'accertamento dei requisiti di ruralità ai fini fiscali dei fabbricati, ha subito una radicale rivisitazione, nel tempo, unitamente ai criteri per il loro censimento in catasto, per una migliore comprensione dei meccanismi attuali pare importante sviluppare una panoramica delle sue evoluzioni a partire dal quadro normativo originario fino allo stato attualmente vigente.

La normativa che disciplinava l'ICI non prevedeva un'esenzione per i fabbricati rurali, in quanto entità non soggetta a censimento nel catasto dei fabbricati al momento dell'emanazione di tale normativa. Tuttavia, anche i fabbricati riconoscibili rurali, ancorchè censiti al catasto edilizio urbano, sono stati esentati dall'ICI, indipendentemente dalla categoria catastale loro attribuibile per un lungo lasso temporale 1993-2008. Con alcuni orientamenti giurisprudenziali anni 2008-10, poi recepiti in una recente normativa è stato precisato che poteva essere riconosciuta la ruralità ai fini fiscali, e quindi anche per l'ICI, solo alle costruzioni ad uso abitativo censite nella categoria catastale A/6 e agli immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola diversi dalle abitazioni, purchè censiti nella categoria D/10. Attualmente la questione è superata attraverso l'allineamento nella categoria D/10 di tutte le costruzioni strumentali all'attività agricola (cfr. paragrafo 1.4 e 2.1).

La trattazione del sistema impositivo sviluppata nei paragrafi seguenti è meramente ricognitiva dei caratteri essenziali, pertanto non esaustiva, svolta nello spirito di conoscenza generale che quivi interessa in relazione alla trattazione della ruralità dei fabbricati ai fini fiscali.

5.2 Imposte sui redditi

Ai fini delle imposte sul reddito delle persone fisiche, non danno luogo a reddito di fabbricati e non vanno pertanto dichiarate le costruzioni rurali e relative pertinenze, essendo il loro reddito già compreso in quello catastale del terreno in sede di formazione delle tariffe d'estimo.

Si tratta dei fabbricati ad uso abitativo e delle costruzioni strumentali all'attività agricola individuati dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis del D.L. n. 557/93, convertito con la legge n. 133/1994, purché rispettino le condizioni ed i requisiti contenuti nella norma.

Fra questi si annoverano anche i fabbricati posseduti ed abitati da soggetti titolari del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno percettori di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura (inclusi i titolari di pensione di reversibilità) anche nel caso in cui il fondo viene condotto da altri, a condizione che questi ultimi confermino il requisito riferito al rapporto tra volume di affari e reddito complessivo.

Pertanto in caso di proprietario del fondo che conduca anche l'attività produttiva agricola l'imposta sul reddito è assolta attraverso la dichiarazione del reddito dominicale e del reddito agrario dei terreni, nei quali è anche compresa la redditività dei fabbricati rurali insistenti sul fondo, qualora censiti in catasto in categoria A/6 (abitazioni) o altre categorie con relativa annotazione di ruralità o D/10 (altri immobili strumentali).

L'obbligo di dichiarare il reddito agrario ricade sull'imprenditore che esercita su quei terreni attività agricola; irrilevante lo status di affittuario, che in se solo non esaurisce le ragioni dell'imputazione del reddito agrario: esse trovano legittimazione nella stessa definizione data dall'articolo 32 del D.P.R. n. 917/1986 ove si precisa che esso «è costituito dalla parte del reddito medio ordinario dei terreni imputabile al capitale di esercizio e al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della potenzialità del terreno, nell'esercizio di attività agricole su di esso».

Nel caso comunque il terreno venga concesso in affitto per uso agricolo unitamente ai fabbricati ed alle costruzioni strumentali all'esercizio di attività agricole, il proprietario del fondo dichiarerà il solo reddito dominicale del terreno, con effetto dalla data di stipula del contratto di affitto; solo nel caso il contratto sia stato stipulato in ossequio a regimi legali di determinazione del canone e questo risulti inferiore per oltre un quinto alla rendita catastale, è data facoltà al proprietario di dichiarare, in luogo del reddito dominicale, il canone di affitto percepito.

Resta inteso che in entrambe le situazioni né il proprietario né, tanto meno, l'affittuario sono tenuti a dichiarare il reddito dei fabbricati che continua ad essere assorbito dal reddito catastale dei terreni.

Qualora il fabbricato perda il riconoscimento della ruralità fiscale, vuoi perché non più strumentale all'esercizio dell'attività agricola, oppure perché non più occupato dal titolare

o conduttore del fondo o non più abitato dai dipendenti dello stesso, o, ancora, perché è venuto meno il rispetto di alcuni dei requisiti di natura soggettiva legati alla ruralità abitativa, sorge l'obbligo di natura impositiva: il proprietario o titolare di un diritto reale dovrà dichiarare i fabbricati ex rurali utilizzando l'apposito quadro B del modello di denuncia dei redditi, in cui indicare la corrispondente rendita catastale.

Negli anni successivi, qualora fossero nuovamente posseduti i requisiti per il riconoscimento della ruralità, eseguite le variazioni catastali per la riattribuzione della categoria catastale pertinente (A/6 o D/10) il fabbricato può tornare a qualificarsi come rurale e dunque il relativo reddito assorbito da quello catastale dei terreni.

Analogo comportamento è richiesto anche nel caso il fabbricato sia stato fatto oggetto di affitto, unitamente al terreno, per uso agricolo ovvero, a maggior ragione, dato in locazione in via autonoma; in questo caso occorre indicare nel quadro B sia la sua rendita catastale che il canone di locazione per poi dichiarare il maggiore fra il canone di locazione ridotto del 5% (nel caso di alcune città la riduzione è del 25%) e la rendita catastale. Se il canone sottostà a regimi legali il reddito è determinato in misura pari al canone di locazione ridotto del 5% (ovvero del 25% nei casi di cui sopra).

Genera autonoma imposizione tassata come reddito diverso l'eventuale plusvalenza conseguita a seguito di cessione a titolo oneroso di beni immobili acquistati o costruiti da non più di cinque anni: rientra in questa fattispecie la cessione di terreni agricoli e relativi fabbricati rurali, così come l'autonoma cessione di un fabbricato rurale sia strumentale all'attività agricola che a destinazione abitativa.

In relazione a quest'ultimo caso va segnalata la specifica previsione normativa, esentativa dell'obbligazione tributaria nel caso in cui il fabbricato, per la maggior parte del periodo intercorso tra l'acquisto o la costruzione e la cessione, sia stato adibito ad abitazione principale del cedente o dei suoi familiari; invero il riferimento è alle sole unità immobiliari urbane, ma comunque, considerato che nel caso di specie il fabbricato rurale viene ceduto autonomamente e dunque in una condizione identica a quella propria dei fabbricati urbani, appare ragionevole estendere questa norma agevolativa anche alla predetta situazione.

Analogamente alle persone fisiche esercenti attività agricola, il regime impositivo previsto dal TUIR in materia di redditi fondiari si applica anche alle società semplici ed agli enti non commerciali; anche nel loro caso quindi le costruzioni rurali non danno luogo a reddito dei fabbricati in quanto già compreso nel reddito catastale del terreno.

Diversamente comunque dalle persone fisiche, solo alle costruzioni strumentali all'attività agricola può riconoscersi titolo di ruralità, mentre per i fabbricati ad uso abitativo, fatto salvo le altre condizioni di carattere soggettivo, questo si realizza nei confronti delle sole unità immobiliari utilizzate quale abitazione dei dipendenti agricoli a tempo indeterminato ovvero a tempo determinato per un numero di giornate comunque superiori a cento.

Cosicché i fabbricati posseduti dalla società semplice ed abitati dai soci e/o da rispettivi familiari danno luogo a redditi di fabbricati, da indicare nella dichiarazione dei redditi della società e, per trasparenza, portati a tassazione in capo ai singoli soci.

Per le Società commerciali, l'articolo 43 del D.P.R. n. 917/1986 stabilisce che gli immobili relativi ad imprese commerciali non si considerano produttivi di reddito fondiario, precisando poi che ai fini delle imposte sui redditi si considerano strumentali gli immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'arte o professione o dell'impresa commerciale da parte del possessore.

Rispetto al sistema di tassazione previsto a favore delle persone fisiche, delle società semplici e degli enti non commerciali esercenti attività agricola, fondato sul criterio di «ordinarietà», nei confronti delle società commerciali, sia di persone che di capitali, esercenti anch'esse attività agricola, e nei limiti di cui all'articolo 32 del D.P.R. n. 917/1986, il sistema di tassazione privilegia «l'effettività» del reddito prodotto; in questo caso si parla infatti di reddito d'impresa la cui determinazione avviene contrapponendo i ricavi ai costi di esercizio.

Solo nel caso in cui la società, a seguito di affitto di fondo agricolo o per scelta economica, non esercita attività agricola, la tassazione ai fini delle imposte sul reddito torna ad essere disciplinata dagli articoli 25 e seguenti del decreto sopracitato; quindi la società dichiarerà il solo reddito dominicale nel caso abbia affittato il fondo, entrambi i redditi, quello dominicale ed agrario, se ne mantiene anche la disponibilità (situazione invero molto meno frequente rispetto alla precedente).

Le costruzioni strumentali possedute da società commerciali che si dedicano all'esercizio dell'attività agricola, in virtù di quanto dispone la vigente disciplina, concorrono alla determinazione del reddito effettivo, in ragione del valore di acquisto o costruzione, mediante imputazione a costo sia delle spese ordinarie che delle quote di ammortamento; in tal senso si richiama l'articolo 102 del D.P.R. n. 917/1986 a proposito di ammortamento dei beni materiali.

L'impossibilità a determinare l'effettivo valore dei fabbricati rurali strumentali preclude alla società il diritto ad un trattamento fiscale degli stessi operato in via autonoma rispetto al terreno; cosicché essi verranno trattati come componente del valore patrimoniale del terreno, senza comunque il diritto in capo alla società di operare alcun ammortamento stante il principio che vuole il terreno, sia strumentale, ma non ammortizzabile per carenza dei presupposti di deperimento e consumo.

Nell'ipotesi invece che la società abbia affittato il fondo agricolo, ivi compresi i fabbricati rurali strumentali, dichiarando il reddito dominicale del terreno, viene soddisfatta anche l'obbligazione tributaria relativa ai fabbricati.

Per i fabbricati inagibili, limitatamente alle costruzioni rurali ad uso abitativo, l'articolo 9, comma 6, legge n. 133/1994, stabilisce la loro improduttività in termini di reddito di fabbricati a condizione che non vengano utilizzati, ed in tal senso fa rinvio esplicito al rispetto di alcune condizioni poste dallo stesso articolo 9, comma 3, e precisamente: il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale ovvero dall'affittuario del terreno o da altro soggetto che a vario titolo lo conduce (ivi compresi i titolari di trattamenti pensionistici c.d. agricoli), la superficie del terreno cui lo stesso è asservito deve rispettare determinate dimensioni, il volume di affari rinveniente dall'attività agricola deve essere almeno pari al 50% (25% in comuni montani ex legge n. 97/1994) del reddito complessivo del soggetto che conduce il fondo, il fabbricato deve avere determinate caratteristiche catastali.

I redditi dei terreni iscritti in catasto si dividono in dominicale ed agrario: il primo è imputabile al dominus, ovverosia il proprietario o titolare di un diritto reale di godimento sullo stesso terreno mentre il reddito agrario spetta, nella misura risultante dalle iscrizioni catastali, al soggetto che conduce il terreno, essendo imputabile al capitale d'esercizio ed al lavoro di organizzazione impiegati, nei limiti della potenzialità del terreno, nell'esercizio di attività agricole su di esso esercitate.

5.6 Imposta municipale propria (Imu)

Il decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 recante: “Disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale”, agli articoli art. 8 e 9 ha previsto l’istituzione dell’imposta municipale propria, a partire dall’anno 2014, stabilendone natura e criteri applicativi, di seguito sinteticamente riassunti per gli aspetti principali:

- sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati, e l'imposta comunale sugli immobili;
- l'imposta ha per presupposto il possesso di immobili diversi dall'abitazione principale. Non si applica al possesso dell'abitazione principale ed alle pertinenze della stessa.
- l'imposta municipale ha per base imponibile il valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 5 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504.
- l'imposta è dovuta annualmente in ragione di un'aliquota dello 0,76 per cento. Nel caso in cui l'immobile sia locato, l'aliquota è ridotta alla metà. I comuni possono, con deliberazione del consiglio comunale, adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, modificare, in aumento o in diminuzione, rispettivamente, sino a 0,3 punti percentuali, ovvero sino a 0,2 punti percentuali le due aliquote.
- i soggetti passivi dell'imposta municipale propria sono il proprietario di immobili, inclusi i terreni e le aree edificabili, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, ovvero il titolare di diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli stessi. Nel caso di concessione di aree demaniali, soggetto passivo è il concessionario; per gli immobili concessi in locazione finanziaria, soggetto passivo è il locatario.
- l'imposta è dovuta per anni solari proporzionalmente alla quota ed ai mesi dell'anno nei quali si è protratto il possesso; a tal fine il mese durante il quale il possesso si è protratto per almeno quindici giorni è computato per intero.
- il versamento dell'imposta dovuta al comune è scomponibile in due rate di pari importo, scadenti la prima il 16 giugno e la seconda il 16 dicembre.
- si applicano le esenzioni previste dall'articolo 7, comma 1, lettere b), c), d), e), f), h), ed i) del decreto legislativo n. 504 del 1992.¹⁰

¹⁰ Si riportano le tipologie di esenzioni previste dal D.L.gso n. 504/92

b) i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali da E/1 a E/9;

c) i fabbricati con destinazione ad usi culturali di cui all'art. 5-bis, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e successive modificazioni;

d) i fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio del culto, purché compatibile con le disposizioni degli articoli 8 e 19 della Costituzione, e le loro pertinenze;

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede indicati negli articoli 13, 14, 15 e 16 del Trattato lateranense, sottoscritto l'11 febbraio 1929 e reso esecutivo con legge 27 maggio 1929, n. 810;

f) i fabbricati appartenenti agli Stati esteri e alle organizzazioni internazionali per i quali è prevista l'esenzione dall'imposta locale sul reddito dei fabbricati in base ad accordi internazionali resi esecutivi in Italia;

g) i fabbricati che, dichiarati inagibili o inabitabili, sono stati recuperati al fine di essere destinati alle attività assistenziali di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, limitatamente al periodo in cui sono adibiti direttamente allo svolgimento delle attività predette;

h) i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'articolo 15 della legge 27 dicembre 1977, n. 984;