



Agenzia del Territorio

DIREZIONE CENTRALE CARTOGRAFIA, CATASTO E PUBBLICITA' IMMOBILIARE

Circolare del 15/06/2007 n. 7

Oggetto:

Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralita' e di quelli mai dichiarati in catasto.

Testo:

1. Premessa

L'articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, come modificato dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296, ha dato un rilevante impulso all'attivita' di accertamento in catasto di quei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralita' ai fini fiscali, ovvero non dichiarati, prevedendo un importante cooperazione tra Agenzia del territorio e l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (AGEA). Con la stessa norma (cfr. articolo 2, comma 37) sono anche stati ristretti i criteri per il riconoscimento della ruralita' agli immobili ad uso abitativo, introducendo anche l'obbligo di iscrizione nel registro delle imprese agricole delle Camere di commercio, dei soggetti utilizzatori di detti immobili, affinche' possa essere invocata l'agevolazione fiscale in esame.

Al riguardo e' stato emanato il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio 9 febbraio 2007, pubblicato nella G.U. n. 42 del 20 febbraio 2007 che ha stabilito le modalita' tecniche e operative per l'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati e di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralita' ai fini fiscali oltre a definire le modalita' per lo scambio informativo tra i due Enti soprarichiamati ed il rapporto di cooperazione con le altre Istituzioni interessate dal processo (Agenzia delle Entrate e Comuni).

Con la presente circolare, oltre che impartire direttive tecniche ed operative per i dipendenti Uffici allo scopo di disciplinare l'attivita', si ritiene opportuno rappresentare in forma organica la principale normativa relativa ai criteri per il riconoscimento della ruralita', anche alla luce della rivisitazione apportata dal sopra richiamato decreto legge, nonche' fornire indicazioni relativamente all'individuazione dei fabbricati mai dichiarati in catasto.

2. Normativa di riferimento

Nella scheda tecnica, Allegato n. 1 alla presente circolare, e' elencata la normativa che disciplina il riconoscimento della ruralita' delle costruzioni, ai fini fiscali.

Detta normativa e' principalmente costituita dal Decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557 convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e dal Testo Unico delle Imposte sui Redditi (T.U.I.R.) approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, con le loro successive integrazioni e modificazioni.

Come e' noto, i criteri previsti dalla normativa in esame sono assunti a base sia dall'Agenzia del Territorio, ai fini del corretto censimento in catasto degli immobili, sia dall'Agenzia delle Entrate e dai Comuni per l'applicazione delle imposte di rispettiva competenza.

Sulla materia in esame sono altresì rilevanti le disposizioni di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998 n. 139 per la

revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Tale DPR rimanda al decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 con il quale sono state disciplinate le modalita' per il censimento delle costruzioni rurali o di quelle per le quali sono venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralita'.

In tema di criteri per il riconoscimento della ruralita' e' importante rammentare la circolare n. 4 del 2006, i cui contenuti, per una completezza di trattazione, sono nel proseguo, riportati nella presente direttiva.

3. Modalita' di dichiarazione ed accertamento

Le modalita' di dichiarazione delle nuove costruzioni e delle variazioni di costruzioni preesistenti e censite al catasto dei terreni, per le quali sono venuti o vengono meno i requisiti fiscali per il riconoscimento della ruralita', sono previste all'articolo 1, comma 2, del citato D.P.R. n. 139/98, il quale stabilisce che per l'accatastamento si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto edilizio urbano.

In particolare, si ricorda, come con il decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, sono state uniformate le modalita' di dichiarazione delle costruzioni rurali a quelle gia' previste per gli immobili urbani dal regolamento di formazione del catasto edilizio urbano (D.P.R. n. 1142/49) e dalle successive disposizioni di prassi. Inoltre con lo stesso provvedimento sono state disciplinate le tipologie di immobili per i quali non sussiste l'obbligo dell'accatastamento e quelle per le quali questo possa avvenire con procedure semplificate.

In merito ai criteri per il riconoscimento della ruralita', che - come gia' anticipato - sono da tenere presente anche ai fini dell'accatastamento, la normativa di riferimento, gia' citata, distingue tra fabbricati ad uso abitativo e fabbricati, strumentali all'esercizio dell'attivita' agricola. Proprio in relazione a tale diversita' di trattamento, nel prosieguo della trattazione sono esaminate separatamente le modalita' di accertamento in catasto delle abitazioni rurali rispetto agli altri immobili agricoli ad uso strumentale

Va comunque osservato che i criteri per il riconoscimento della ruralita' concernono sia i requisiti oggettivi, che quelli soggettivi in quanto correlati a condizioni proprie del soggetto utilizzatore/titolare di diritti reali sugli immobili medesimi.

3.1. Unita' immobiliari ad uso abitativo

Il comma 4 del citato D.P.R. n. 139/98 dispone che le costruzioni rurali costituenti unita' immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite in catasto autonomamente dagli immobili rurali ad uso diverso e mediante l'attribuzione di classamento, sulla base dei quadri di qualificazione vigenti in ciascuna zona censuaria.

Ai fini fiscali i requisiti di ruralita' sono definiti dall'articolo 9, comma 3, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133, come sostituito dall'articolo 2 del DPR 23 marzo 1998, n. 139 e da ultimo integrato dall'articolo 2, comma 37, del decreto legge n. 262 del 2006, convertito nella legge n. 286 del 2006.

In particolare sono rurali le case di abitazione, possedute dal soggetto titolare di diritto di proprieta' o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile e' asservito, che servono:

- . all'imprenditore agricolo iscritto al registro delle imprese;
- . alle persone addette alla coltivazione della terra;
- . ai familiari conviventi a loro carico

- . ai titolari di trattamenti pensionistici da attivita' lavorativa in agricoltura
- . ai lavoratori agricoli subordinati

Tra i soggetti addetti alla coltivazione della terra rientrano anche le societa' agricole di cui all'articolo 2 del D.Lgs 99/04, come modificato dal D.Lgs 101/05; il fabbricato utilizzato ad uso abitativo dal socio coltivatore diretto o imprenditore agricolo professionale mantiene la qualifica di fabbricato rurale.

L'attivita' degli Uffici dell'Agenzia del territorio, nel caso di specie, sara' pertanto finalizzata:

- . all'esame delle dichiarazioni aventi per oggetto unita' immobiliari dichiarate per la prima volta al catasto edilizio urbano, ad attribuire la categoria catastale del "gruppo A" piu' appropriata alla tipologia edilizia specifica e relativa classe di redditivita';
- . alla verifica delle costruzioni gia' censite al catasto dei terreni come "fabbricato rurale" o "porzione di fabbricato rurale" circa la persistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi per la permanenza in tale stato di accatastamento (elencati nella normativa allegata).

Questi requisiti concernono:

a) Possesso: deve essere esercitato dal soggetto titolare del diritto di proprieta' o di altro diritto reale sul terreno, ovvero dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile e' asservito, sempreche' tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge n. 580/93, o da: familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche, soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attivita' svolta in agricoltura, coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali. Per gli affittuari, il possesso dell'immobile va documentato mediante apposito atto registrato mentre per coloro che possiedono il fabbricato sulla base di un altro titolo idoneo, quale ad esempio il comodato, occorre verificare se sussistono le condizioni per un eventuale esonero dall'obbligo della registrazione del contratto. Nel caso richiamato del comodato valgono i chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con nota prot. n. 2001/22642 del 6 febbraio 2001 per cui i contratti verbali di comodato non sono soggetti all'obbligo della registrazione tranne nell'ipotesi di enunciazione in altri atti.

b) Utilizzazione: l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attivita' agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento ovvero dalle persone addette all'attivita' di alpeggio in zone montane (1);
(1) Sono considerati comuni montani quelli individuati ai sensi della legge 31 gennaio 1994 n. 97.

c) Superficie Poderale: superficie minima mq. 10.000 ridotta a mq. 3.000 qualora sul terreno vengano praticate colture specializzate in serra, funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno insista in zone montane.

d) Reddito: il volume di affari derivante da attivita' agricole del soggetto conduttore del fondo deve essere superiore alla meta' del suo reddito complessivo. Da tale reddito devono essere esclusi i trattamenti pensionistici erogati a seguito di attivita' svolta in agricoltura. Nel caso di terreni montani detto limite e' ridotto dalla meta' ad un quarto. Per coloro che non presentano la dichiarazione I.V.A. il volume di affari deve essere assunto pari al limite massimo previsto per l'esonero dalla presentazione della dichiarazione ai sensi dell'articolo 34 del D.P.R. n.

633 del 1972. Nel caso di abitazione utilizzata da soggetto titolare di trattamento pensionistico da attivita' lavorativa in agricoltura e di terreni affittati ad un terzo, la sussistenza del requisito va verificata in capo all'affittuario.

e) Tipologia: l'abitazione non deve essere censita in categoria A/1 o A/8 ne' presentare caratteristiche di lusso di cui al D.M. 2 agosto 1969, ancorche' censita in altre categorie del "gruppo A";

f) Ubicazione: l'abitazione deve essere ubicata nello stesso comune od in altro confinante con quello dove sono situati i terreni;

g) Ampiezza: vanno rispettati i limiti di consistenza dell'abitazione definiti all'art. 9, comma 5 del citato DL n. 557/93 nel caso di stesso nucleo familiare occupante piu' abitazioni, relativamente alle abitazioni diverse dalla prima;

i) Iscrizione: al Registro delle imprese del soggetto conduttore l'azienda (coltivatore diretto, affittuario o altro,) che occupi una abitazione.

Tale iscrizione non e' richiesta per i familiari conviventi a loro carico, i titolari di trattamenti pensionistici da attivita' lavorativa in agricoltura, i lavoratori agricoli subordinati e coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali

E' appena il caso di sottolineare che i requisiti soggettivi possono essere dimostrati anche attraverso la presentazione di dichiarazioni sostitutive di notorieta' rese ai sensi degli articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dal soggetto dichiarante, come da modulistica di cui all'allegato n. 2. Sulle suddette dichiarazioni gli Uffici provinciali dell'Agenzia espliciteranno i controlli di rito.

3.2. Unità immobiliari strumentali all'attività agricola

L'articolo 1, comma 5, del D.P.R. n. 139/98, dispone che le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengano censite nella categoria speciale "D/10 - fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.

In proposito, giova precisare che l'art. 1, comma 1, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, nel modificare l'art. 2135 del codice civile, ha introdotto tra le attività di competenza dell'imprenditore agricolo anche quelle "connesse" alla "coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali", delle quali, peraltro, e' fornita una dettagliata esemplificazione.

Il comma 2 dello stesso articolo ha chiarito che la qualifica di "imprenditore agricolo" puo' essere posseduta anche dalle cooperative dei medesimi imprenditori ed i loro consorzi, quando utilizzano per lo svolgimento delle attività agricole, "prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico".

Le norme citate hanno innovato significativamente la disciplina del T.U. n. 917 del 1986, in quanto hanno fatto rientrare nelle costruzioni strumentali all'attività agricola, tra le altre, anche quelle destinate all'esercizio delle attività agricole connesse alla produzione di beni, quali le attività di trasformazione, manipolazione, conservazione, valorizzazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Rispetto all'attività agrituristica, pur confermando le indicazioni fornite dal su citato articolo 5, comma del D.P.R. 139/98, va chiarito, che si ritengono compatibili con l'attività agrituristica, ed in genere con la

ruralita' dell'immobile, la destinazione residenziale dell'unita' immobiliare utilizzata dall'imprenditore quale abitazione, cui e' attribuita una delle categorie del gruppo A (escluse A1 o A8 e quelle che hanno caratteristiche di lusso), e gli immobili con classamento nelle categorie C/2, C/3, C/6 e C/7. Si ricorda, inoltre, che l'art. 1, comma 3, del citato D.P.R. 139/98 prevede. "Ai fini inventariali, le unita' immobiliari gia' censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali, ai sensi dell'art. 2."

Il gia' citato Testo Unico delle Imposte sui Redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, all'art. 32, viene richiamato ai fini della individuazione delle attivita' agricole che attribuiscono alle costruzioni strumentali ad esse destinate il riconoscimento della ruralita' ai fini fiscali

In particolare contempla quelle che servono:

- . al ricovero degli animali;
- . alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- . alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attivita' di manipolazione e trasformazione.

Nel caso in esame occorre analizzare se, ordinariamente, le attivita' svolte nei complessi in questione siano sicuramente riconducibili all'attivita' dell'impresa agricola o, di contro, possano essere correlate ad attivita' di tipo industriale o commerciale. In ossequio pertanto ai principi dettati dal Testo Unico delle Imposte Dirette, deve valutarsi - a prescindere dalla natura e caratteristiche, nonche' dalla possibilita' o meno di destinarli ad una funzione diversa senza radicali trasformazioni- se gli immobili siano strumentali "per destinazione" alle attivita' agricole di cui all' art. 2135 c.c.. Pertanto, unico elemento discriminante per definire la concreta strumentalita' all'attivita' agricola effettivamente praticata ed, in ultima analisi, la ruralita' del fabbricato, risiede quindi nella compatibilita' delle caratteristiche tipologico-funzionali con l'effettiva produzione del fondo al quale e' asservito, nonche' di quelle ubicazionali (insistenza delle costruzioni su terreni agricoli costituenti l'azienda) circostanza, quest'ultima, che deve, quindi, costituire oggetto di specifica verifica ai fini del corretto classamento.

L'attivita' degli Uffici sara' quindi finalizzata, sostanzialmente, a verificare che negli immobili da accertare vengano esercitate le suddette attivita'. Di conseguenza gli immobili devono essere considerati in linea oggettiva strumentali all'attivita' agricola esercitata sul fondo e pertanto censiti nella categoria D/10.

Nel caso contrario, ovvero qualora la funzione di trasformazione e/o quella di commercializzazione riguardi prodotti agricoli in quantita' non ottenuta prevalentemente dalla coltivazione del fondo (50% della produzione), il classamento deve essere effettuato nelle categorie D/7 o D/8.

Alle suddette attivita' agricole deve aggiungersi quella dell'agriturismo come disciplinata ai sensi dell'art. 2 della recente legge 20 febbraio 2006, n. 96, che prevede "Per attivita' agrituristiche si intendono le attivita' di ricezione e ospitalita' esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di societa' di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione con le attivita' di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali" (comma 1). Inoltre nello stesso articolo, al comma 2, viene precisato che: "Possono essere addetti allo svolgimento dell'attivita' agriturstica, l'imprenditore agricolo e i suoi familiari ai sensi dell'art. 230-bis del codice civile, nonche' i lavoratori dipendenti a tempo determinato, indeterminato e parziale ...".

In sintesi, i requisiti essenziali, oggettivi e soggettivi, che configurano e caratterizzano l'attivita' di agriturismo sono:

- l'esistenza di un'azienda agricola condotta da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 c.c.;
- l'espletamento di un'attività di ricezione ed ospitalità in strutture interne all'azienda suddetta;
- la prevalenza delle attività agricole (dirette o connesse) rispetto a quella di gestione dell'agriturismo;
- la somministrazione prevalente di prodotti propri o derivati da materie prime direttamente provenienti dal fondo.

L'art. 3 della norma suddetta, recante disposizioni per l'utilizzazione di locali per attività agrituristiche, dispone inoltre, al comma 1, che "Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo."

Da quanto rappresentato ne discende che gli immobili da classare in D/10, in funzione dell'attività agriturbistica in essi espletata, sulla base del D.P.R. n. 139 del 1998, sono sia quelli aventi caratteri di ruralità, in quanto immobili propriamente strumentali all'attività agricola (e' il caso di locali adibiti ad un utilizzo ricettivo nella stessa abitazione dell'imprenditore agricolo), sia eventuali altri immobili ricompresi all'interno dell'azienda agricola, trasformati o costruiti ex novo, destinati segnatamente alla ricezione ed ospitalità dei clienti nell'ambito dell'attività agriturbistica. L'inclusione di tale attività tra quelle "connesse" al settore agricolo, pertanto, fa sì che gli immobili in questione possano definirsi, in senso lato, strumentali.

I controlli che gli Uffici periferici dovranno effettuare per l'accertamento della sussistenza dei requisiti necessari per il censimento degli immobili in parola nella categoria D/10, sulla base delle indicazioni contenute nella normativa statale e regionale, dovranno avere ad oggetto:

- . il riscontro del rapporto di connessione e complementarità fra le attività agrituristiche e quelle di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame "che devono comunque rimanere prevalenti", va effettuato sulla base delle disposizioni contenute nella legge quadro n. 96/06 e nelle Leggi Regionali di recepimento;
- . la somministrazione dei pasti e delle bevande che deve essere costituita "prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona";
- . la localizzazione degli ambienti dedicati all'ospitalità che deve essere interna all'azienda agricola;
- . i limiti stabiliti dall'ordinamento statale o regionale riguardanti il numero dei posti letto, delle piazzole di sosta per i campeggiatori, degli spazi dedicati alla refezione.

Va chiarito, inoltre, che si ritengono compatibili con l'attività agriturbistica, ed in genere con la ruralità dell'immobile, la destinazione residenziale, cui è attribuita una delle categorie del gruppo A (escluse A1 o A8 e quelle che hanno caratteristiche di lusso), in presenza di unità immobiliare utilizzata anche quale abitazione dell'imprenditore, e gli immobili con classamento nelle categorie C/2, C/3, C/6 e C/7.

Ai fini operativi, il rispetto dei limiti può essere accertato previa dichiarazione sostitutiva di notorietà resa ai sensi degli articoli 38 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, dal soggetto dichiarante che attesti la circostanza.

In particolare, per la verifica della destinazione del bene ad attività agriturbistica deve essere esibita copia della autorizzazione del competente

Organo amministrativo locale attestante il rispetto dei limiti o che, indirettamente, riconosca il carattere di attivita' agrituristica. Anche questo ultimo requisito puo' essere attestato con dichiarazione sostitutiva di notorieta'.

Su dette dichiarazioni, gli Uffici provinciali del territorio esplicheranno i controlli di rito.

4. Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralita' per la nuova disciplina introdotta dal DL n. 262/06.

I fabbricati per i quali vengono meno i requisiti per il riconoscimento di ruralita', ai fini fiscali, a seguito del disposto dell'articolo 2, comma 37, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, devono essere dichiarati, dai titolari di diritti reali, al catasto edilizio urbano entro il 30 giugno 2007.

In tal 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.

A tal fine, nel documento di aggiornamento catastale dovra' essere specificamente indicata, nell'apposita casella del modello unico digitale Docfa, per la trasmissione telematica, ovvero nel modello cartaceo presentato in modalita' tradizionale presso la sede dell'Ufficio provinciale competente, la tipologia della dichiarazione riconducibile alla locuzione "dichiarazione resa ai sensi dell'art. 2, comma 36, DL n. 262/06". Nelle more della disponibilita' della nuova procedura informatica il professionista provvedera' ad inserire nella relazione tecnica similare locuzione.

5. Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati mai dichiarati in catasto o per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralita' indipendentemente dalla nuova disciplina introdotta dal DL n. 262/06.

Gli immobili che non risultano dichiarati in tutto o in parte al catasto ovvero i fabbricati iscritti al catasto terreni che hanno perso i requisiti di ruralita' per motivi diversi da quelli di cui al paragrafo precedente devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano, a cura dei soggetti titolari di diritti reali. 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.

Non appare superfluo evidenziare che, la perdita dei requisiti di ruralita' concerne tanto unita' immobiliari censite in catasto terreni come "fabbricato rurale" quanto quelle iscritte al catasto edilizio urbano in categoria D/10.

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.

Nel documento di aggiornamento catastale dovra' essere specificamente indicata, nell'apposita casella del modello unico digitale Docfa, per la trasmissione telematica, ovvero nel modello cartaceo presentato in modalita' tradizionale presso la sede dell'Ufficio provinciale competente, la tipologia della dichiarazione riconducibile alla locuzione:

"Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06", in caso di dichiarazione di fabbricato che abbia perso i requisiti di ruralita';

"Fabbricato mai dichiarato - art. 2, comma 36, DL n. 262/06"; in caso di dichiarazione di fabbricato che non sia stato mai dichiarato in catasto (per fabbricato mai dichiarato in catasto si considera quello i cui lavori di ultimazione siano stati completati entro il 31/12/2005 e la dichiarazione in catasto e' presentata dopo il 3/10/2006, data di entrata in vigore del D.L. n. 262/2006).

Nelle more della disponibilita' della nuova procedura informatica il professionista provvedera' ad inserire nella relazione tecnica simili locuzioni.

6. Accertamenti fiscali per l'assoggettabilita' ad imposta della rendita catastale iscritta in catasto

Si evidenzia quanto previsto dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, secondo cui "Ai fini inventariali, le unita' immobiliari gia' censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali... ", evidentemente quando non subiscono mutazioni oggettive.

Con questa impostazione, il legislatore ha voluto prevedere la piena autonomia tra il profilo catastale (costituzione dell'inventario completo) e quello fiscale (imposizione o esenzione sulla base delle redditivita' oggettive, comunque riportate in catasto).

In conseguenza di questa scelta, a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto del Ministro delle Finanze 2/1/1998, n. 28, si vengono a trovare iscritti nel catasto edilizio urbano abitazioni (censite in una delle categorie del gruppo A) ed annessi agricoli (censiti in una categoria del gruppo C ovvero in D/10) con rendita attribuita, al pari di tutte le altre unita' immobiliari urbane, ma che sono invece strumentali ai fini dell'attivita' agricola e quindi esenti da imposta sui redditi dei fabbricati e da ICI.

L'applicazione delle agevolazioni fiscali per le costruzioni che soddisfano i requisiti della ruralita', in quanto strumentali ai fini dell'attivita' agricola, sono di competenza degli uffici preposti all'accertamento dei vari tributi, a richiesta dei quali, gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio forniscono la consulenza tecnica prevista dai compiti istituzionali per la verifica della sussistenza o meno dei caratteri oggettivi delle costruzioni e dei terreni asserviti.

Per gli Uffici fiscali, l'accertamento concerne invece sempre la verifica dei requisiti soggettivi ed oggettivi per il riconoscimento della ruralita' al fine di assoggettare o meno a tassazione il relativo reddito di fabbricati, comunque, iscritto in catasto.

7. Individuazione fabbricati mai dichiarati in catasto o per i quali siano stati persi i requisiti per il riconoscimento della ruralita' indipendentemente dalla nuova disciplina introdotta dal DL n. 262/06.

Nell'ambito delle attivita' in esame saranno condotti specifici accertamenti rivolti:

- all'analisi ed elaborazione delle informazioni ottenute dalle dichiarazioni rese ad Agea a partire dall'anno 2007 rese dai soggetti interessati ai contributi agricoli e che detengono i fabbricati, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2, comma 33, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262
- alle verifiche sui soggetti intestatari in catasto di fabbricati censiti al catasto dei terreni attraverso incroci dati con le informazioni in possesso dell'Agenzia delle Entrate allo scopo di accertare il possesso di partita IVA, il regime IVA adottato e se il

soggetto si trova in regime speciale IVA di esonero, di cui all'articolo 34, comma 6, del DPR 633/72, nonché la presenza di volume di affari da attività agricola per coloro che hanno presentato la dichiarazione annuale IVA e i redditi complessivi e l'iscrizione presso il Registro delle imprese agricole;

- verifiche sui soggetti intestatari in catasto di fabbricati censiti al catasto dei terreni attraverso incroci dati con le informazioni in possesso del Comune, tesi ad individuare eventuali loro residenze nei fabbricati medesimi (incrocio con la banca dati anagrafica dei residenti) ed eventuali autorizzazioni edilizie rilasciate per la trasformazione e/o restauro (incrocio con la banca dati delle autorizzazioni e permessi edilizi);
- all'individuazione di fabbricati non dichiarati in catasto presenti in foto aeree sovrainposte e georiferite rispetto alla cartografia catastale.

A tale fine l'Agenzia del Territorio fornisce all'AGEA i fogli di mappa aggiornati e l'elenco dei fabbricati, suddivisi per comune, presenti in catasto terreni, e attiva con la stessa il rapporto convenzionale previsto dall'art. 2, comma 6, del provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio 29 dicembre 2006.

Il risultato degli accertamenti consentirà di provvedere alla formazione di specifici elenchi comunali di fabbricati per i quali i soggetti titolari di diritti reali sugli stessi sono obbligati alla presentazione della dichiarazione in catasto, da pubblicizzare secondo le modalità riportate nel successivo paragrafo.

E' appena il caso di evidenziare che i fabbricati iscritti al Catasto Terreni che conservano i requisiti fiscali di ruralità previsti dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis, del D.L. n. 557 del 1993, convertito nella legge n. 133 del 1994 e successive modificazioni ed integrazioni e che non sono stati oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione rimangono censiti al Catasto terreni.

8. Pubblicizzazione degli elenchi dei fabbricati che devono formare oggetto di dichiarazione in catasto - Azioni di surroga dell'Agenzia

La legge finanziaria 2007 (legge n. 298/06), al comma 339, modificando la precedente formulazione portata dal D.L. n. 262/06, ha previsto che la richiesta ai soggetti interessati ad accatastare possa essere eseguita secondo le seguenti modalità'.

L'Agenzia del territorio, con apposito comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, rende nota la disponibilità, per ciascun comune, dell'elenco degli immobili individuati, 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, presso i comuni interessati e tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet, il predetto elenco, con valore di richiesta, per i titolari dei diritti reali, di presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Se questi ultimi non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla data di pubblicazione del comunicato di cui al periodo precedente, 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 Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, e a notificarne i relativi esiti.

Il provvedimento direttoriale del 9/2/07 specifica inoltre che le risultanze

delle attività di verifica su larga scala, finalizzate all'individuazione degli immobili non dichiarati in catasto e dei fabbricati iscritti al catasto terreni che hanno subito modifiche delle caratteristiche oggettive o perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, sono periodicamente pubblicizzate con le modalità in precedenza indicate.

Quindi di volta in volta che l'attività di rilevazione massiva per un comune intero sia stata completata, per lo stesso può procedersi alla pubblicizzazione.

È appena il caso di osservare che in caso di rilevazioni "su larga scala", che comporti l'individuazione di un numero limitato di immobili riscontrati per un comune si possa procedere con notifica diretta al domicilio dei soggetti interessati, piuttosto che alla pubblicizzazione.

Decorso 90 giorni dalla data di pubblicazione nella G.U. del comunicato, senza che i soggetti interessati abbiano provveduto a presentare autonomamente in catasto il previsto documento di aggiornamento catastale, ciascun Ufficio interessato, compatibilmente con le risorse disponibili e le direttive programmatiche che lo riguardano, inoltra uno specifico avviso di sopralluogo - a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno - al soggetto obbligato alla dichiarazione in catasto, contestando fra l'altro, l'inosservanza all'adempimento previsto dalla legge. Nella scelta dell'individuazione del soggetto destinatario possono essere espletate opportune verifiche, affinché lo stesso venga individuato fra quelli richiamati nell'art. 3 del regio decreto legge 14 aprile 1939, n. 652, obbligati alla dichiarazione, possibilmente individuandolo con quello che ha la gestione del bene. Per tale finalità gli Enti locali, con l'ausilio dei loro archivi informativi, potranno dare un incisivo contributo.

Conformemente a quanto già stabilito con la circolare n. 10 del 4 agosto 2005 per le attività del tutto simili di cui all'articolo 1, comma 336, della legge n. 311/04, il Direttore dell'Ufficio procede nell'attività di surroga affidando l'incarico alle proprie strutture tecnico-operative.

Riguardo agli adempimenti da espletare ed ai contenuti del richiamato avviso, che deve riportare, anche la contestazione dell'inadempimento, si rimanda alle disposizioni impartite con la richiamata circolare n. 10/2005 e relativa procedura operativa.

Si applicano le sanzioni per la tardiva od omessa presentazione della dichiarazione in catasto.

Sul documento di aggiornamento catastale prodotto dalla parte, o, in attività di surroga, dall'Ufficio dovrà essere specificamente indicata, nell'apposita casella del modello Docfa, la tipologia della dichiarazione riconducibile alla locuzione "ex fabbricato rurale", in caso di dichiarazione in catasto per perdita dei requisiti di ruralità, ovvero "fabbricato mai dichiarato in catasto", nel caso di fabbricato per i quali è stata omessa la dichiarazione in catasto nel termine previsto, attualmente di trenta giorni dalla data della sua ultimazione. Nelle more della disponibilità della nuova procedura informatica il professionista provvederà ad inserire nella relazione tecnica similare locuzione.

9. Disposizioni finali

In relazione alla rilevanza innovativa della norma ed ai collaterali effetti sul processo sanzionatorio, gli Uffici provinciali avranno cura di dare la massima diffusione a livello locale del contenuto della presente circolare, tanto agli Ordini e i Collegi professionali interessati, quanto ai rappresentanti di associazioni di categoria degli agricoltori e di proprietari di immobili rustici.

Le Direzioni Regionali supporteranno gli Uffici provinciali nell'attuazione della presente circolare e ne verificheranno la corretta applicazione.

ALLEGATI
(vedi documento in formato PDF)