

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Attualità

## Vecchie norme lasciate sul terreno dei redditi fondiari

25 Gennaio 2007

Novità in tema di banche dati catastali e di verifica della ruralità dei fabbricati



Il DI 262/2006 prima, e la legge 296/2006 (Finanziaria 2007) poi, dettano apposite norme volte, da un lato, ad aggiornare in modo più veloce e semplice - anche per il contribuente - le banche dati catastali, e, dall'altro, a verificare l'effettiva ruralità dei fabbricati risultanti in Catasto come tali.

Le variazioni di coltura

Il DI n. 262/2006, ai commi 33 e seguenti dell'articolo 2, ha previsto, innanzitutto, l'interscambio dei dati e una cooperazione fra l'Agea (l'Agenzia per le erogazioni in agricoltura, che si occupa del pagamento dei contributi agricoli riconosciuti a livello comunitario) e l'Agenzia del territorio.

Al fine di consentire la semplificazione degli adempimenti a carico del cittadino e, al contempo, conseguire una maggiore rispondenza del contenuto delle banche dati dell'Agenzia del territorio all'attualità territoriale, è previsto che, a decorrere dal 1° gennaio 2007, non è più necessario comunicare all'ufficio dell'Agenzia del territorio, ai sensi dell'articolo 30 del Dpr n. 917/86, le variazioni colturali che determinano la rideterminazione del reddito dominicale e agrario, poiché i relativi dati utili anche a tale scopo dovranno essere indicati nelle istanze indirizzate dagli agricoltori all'Agea, volte all'ottenimento dei predetti contributi.

All'atto dell'accettazione della suddetta dichiarazione, l'Agea predispone una proposta di aggiornamento della banca dati catastale, attraverso le procedure informatizzate, rilasciate

dall'Agenzia del territorio ai sensi del Dm n. 701/1994, e la trasmette alla medesima Agenzia per l'aggiornamento della banca dati. L'Agea rilascia ai soggetti dichiaranti la ricevuta contenente la proposta dei nuovi redditi attribuiti alle particelle interessate, che ha valore di notifica.

Nel caso in cui il soggetto dichiarante che riceve la notifica sia persona diversa dai titolari di diritti reali sugli immobili interessati dalle variazioni colturali, i nuovi redditi dovranno essere notificati a questi ultimi, utilizzando le informazioni contenute nelle suddette dichiarazioni.

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

In sede di prima applicazione della disciplina, l'aggiornamento della banca dati catastale avviene sulla base dei dati contenuti nelle istanze presentate dai soggetti interessati nell'anno 2006 e messe a disposizione dell'Agenzia del territorio dall'Agea.

Il comma 34 dell'articolo 2 del DI n. 262 prevedeva poi, nella sua stesura originaria (ante Finanziaria), che l'Agenzia del territorio avrebbe dovuto notificare i nuovi redditi ai titolari dei diritti reali sugli immobili oggetto delle variazioni colturali, anche sulla scorta delle informazioni contenute nelle dichiarazioni prima citate. L'articolo 1, comma 339, lettera a), della Finanziaria, ha, però, sostituito la norma in questione, riproducendone il contenuto sostanziale, ma prevedendo, ai fini della notifica, che in deroga alle vigenti disposizioni e, in particolare, all'articolo 74, comma 1, della legge n. 342/2000 (secondo cui gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita), l'Agenzia del territorio, con apposito comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, rende noto, per ciascun Comune, il completamento delle operazioni e provvede a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, presso i Comuni interessati, tramite gli uffici provinciali e sul proprio sito internet, i risultati delle relative operazioni catastali di aggiornamento.

La nuova versione del citato comma 34, articolo 2, DI n. 262/2006, prevede, inoltre, che i ricorsi di cui all'articolo 2, comma 2, del Dlgs n. 546/92, avverso la variazione dei redditi, possono essere proposti entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del comunicato relativo al completamento delle operazioni di aggiornamento catastale per gli immobili interessati.

I nuovi redditi così attribuiti producono effetti fiscali, in deroga alle vigenti disposizioni, dal 1° gennaio 2006. In tale caso, non sono dovute le sanzioni previste dall'articolo 3 del Dlgs 18 dicembre 1997, n. 471.

Lo stesso decreto legge n. 262 ha poi previsto che, con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da poco approvato, sono stabilite le modalità tecniche e operative di interscambio dati e cooperazione operativa per l'attuazione della disciplina esposta. Il provvedimento, datato 29 dicembre 2006, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 4 del 5 gennaio scorso. Secondo tale provvedimento, le richieste di contributo dovranno contenere: l'identificazione di ciascuna particella catastale interessata, la coltura dichiarata per la fruizione dei contributi e quella iscritta al Catasto, la presenza di impianti d'irrigazione, la superficie fondiaria espressa in ettari, le generalità e il codice fiscale del dichiarante. Nelle richieste, inoltre, sarà istituita anche una sezione relativa ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola, dei quali dovranno essere forniti gli identificativi catastali, la destinazione d'uso e le generalità del soggetto che le utilizza (ad esempio, proprietario, conduttore, affittuario). In caso di assenza di fabbricati sulle particelle oggetto di dichiarazione, deve essere rilasciata a cura del dichiarante apposita attestazione.

#### Verifiche sulla ruralità

L'Agenzia del territorio, ai sensi dell'articolo 2, comma 36, anche sulla base delle informazioni fornite dall'Agea e delle verifiche, amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, dalla stessa effettuate nell'ambito dei propri compiti istituzionali, individua i fabbricati iscritti al Catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché quelli che non risultano dichiarati al Catasto, e richiede ai titolari dei diritti reali la presentazione degli atti di aggiornamento catastale redatti ai sensi del regolamento di cui al Dm n. 701/1994.

La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della dichiarazione al Catasto, in base al disposto originario del comma 36 dell'articolo 2 del Dl n. 262/2006, andava notificata individualmente ai soggetti interessati.

Se questi ultimi non avessero ottemperato alla richiesta entro novanta giorni dalla data della notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio avrebbero provveduto, con oneri a carico dell'interessato, all'iscrizione in Catasto, attraverso la predisposizione delle relative dichiarazioni redatte in conformità al citato regolamento, e a notificarne i relativi esiti.

Il comma 36, tuttavia, è stato sostituito, a opera dell'articolo 1, comma 339, lettera b), della Finanziaria 2007, pur restando confermato nella sostanza. Cambiano, infatti, rispetto alla formulazione originaria, solo le modalità di notifica. A tal fine, in base alla nuova formulazione, è previsto che l'Agenzia del territorio, con apposito comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, rende nota la disponibilità, per ciascun Comune, dell'elenco degli immobili individuati ai sensi del periodo precedente, comprensivo, qualora accertata, della data cui riferire la mancata

presentazione della dichiarazione al Catasto, e provvede a pubblicizzare, per i sessanta giorni successivi alla pubblicazione del comunicato, presso i Comuni interessati, 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 Dm n. 701/94.

Se questi ultimi non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla data di pubblicazione del comunicato, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvederanno, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in Catasto, attraverso la predisposizione delle relative dichiarazioni redatte in conformità al citato regolamento, e a notificarne i relativi esiti.

Le rendite catastali dichiarate o attribuite producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, ovvero, in assenza di tale indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di pubblicazione del comunicato.

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, saranno stabilite le modalità tecniche e operative per l'attuazione di questo comma.

Si applicano, comunque, le sanzioni per le violazioni previste dall'articolo del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

Il comma 37 ha poi introdotto, nell'articolo 9, comma 3, del Dl n. 557/93, l'inciso in forza del quale, ai fini del riconoscimento della ruralità, è necessario, tra l'altro, che l'immobile destinato a edilizia abitativa sia posseduto da un imprenditore agricolo iscritto nel Registro delle imprese.

I fabbricati per i quali, a seguito del disposto del comma 37, vengono meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità, devono essere dichiarati al Catasto entro la data del 30 giugno 2007, fruendo, in tal caso, di una sanatoria, poiché in tale caso non si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652. In difetto, troveranno applicazione le disposizioni di cui al precedente comma 36.

di

**Nicola Fasano**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/vecchie-norme-lasciate-sul-terreno-dei-redditi-fondari>