

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

Attualità

Fabbricati ex rurali: le modalità di accertamento in catasto

7 Marzo 2007

Ampi i poteri riconosciuti agli uffici provinciali, che provvederanno anche all'acquisizione degli elementi resi disponibili da altri soggetti pubblici nell'ambito di loro compiti istituzionali



Con **provvedimento del 9 febbraio 2007** del direttore dell'Agenzia del territorio, sono state definite le modalità tecniche e operative per provvedere all'accertamento in catasto dei fabbricati non dichiarati, nonché di quelli che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della

L'Agenzia fiscale ha provveduto a dare attuazione alle disposizioni dettate, in materia di fabbricati rurali, dall'articolo 2, commi da 36 a 38, del decreto legge n. 262 del 2006, così come modificato dalla Finanziaria 2007, legge con la quale il legislatore ha inteso dare un nuovo input al processo di regolarizzazione dei fabbricati rurali, iniziato con il DI 30 dicembre 1993, n. 557, fornendo così ai titolari di diritti reali sui fabbricati in questione un'ulteriore possibilità per mettersi in regola col Fisco.

E' stato, infatti, disposto che i titolari di diritti reali su fabbricati per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, in virtù di quanto disposto dal comma 37 dell'articolo 2 del DI n. 262 del 2006, devono provvedere a dichiararli al catasto entro la data del 30 giugno 2007. In tal caso, non saranno applicate le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

Dovranno essere, altresì, dichiarati al catasto edilizio urbano, dai titolari di diritti reali, gli immobili che non risultano in tutto o in parte dichiarati al catasto, ovvero i fabbricati che hanno perso i requisiti di ruralità per motivi diversi da quelli sopra citati.

In sostanza, il provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio è diretto a tre tipologie di fabbricati:

1. quelli iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti di ruralità ai fini fiscali, ai sensi del comma 37, articolo 2 del collegato alla Finanziaria
2. quelli che non risultano in tutto o in parte dichiarati al catasto
3. quelli che hanno perso i requisiti di ruralità per motivi diversi da quelli di cui al comma 37.

Le condizioni richieste per il riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini fiscali sono indicate dall'articolo 9, commi 3, 4 e 5, del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557.

In particolare:

- a. il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà 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 è asservito, sempreché (come previsto dal comma 37 dell'articolo 2 del DI n. 262/2006) tali soggetti rivestano la qualifica di imprenditore agricolo, iscritti nel registro delle imprese di cui all'articolo 8 della legge n. 580 del 1993, o dai familiari conviventi a loro carico o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali
- b. l'immobile deve essere utilizzato quale abitazione dai soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nell'azienda
- c. il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10mila metri quadrati (salvo ipotesi particolari in cui la superficie minima è ulteriormente ridotta) ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario
- d. il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo
- e. i fabbricati a uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 e A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del ministro dei Lavori pubblici 2 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

Si riconosce, altresì, il carattere rurale alle costruzioni strumentali alle attività agricole di cui

all'articolo 29 del Tuir, e alle costruzioni strumentali all'attività agricola destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione, nonché ai fabbricati destinati all'agriturismo.

E' considerato rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purchè entrambi risultino ubicati nello stesso Comune o in Comuni confinanti.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari a uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere presenti in tutte le unità immobiliari.

Nel caso di utilizzo di più unità a uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati, per ogni altro abitante oltre il primo.

Per le attività di controllo, volte all'individuazione dei fabbricati non "regolarizzati", sono stati attribuiti ampi poteri agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Questi provvederanno all'acquisizione degli elementi resi disponibili da soggetti pubblici nell'ambito di loro compiti istituzionali (ad esempio, informazioni fornite dall'Agea e verifiche, amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno), nonché al reperimento di informazioni mediante incroci con altre banche dati.

Entro tre mesi dalla data di pubblicazione del provvedimento in commento, l'Agenzia del territorio renderà disponibile all'Agenzia delle entrate e ai Comuni, per i riscontri di loro competenza, l'elenco degli immobili presenti in catasto terreni quali fabbricati, comprensivi dei dati relativi agli intestatari catastali.

Qualora gli interessati non abbiano presentato nei termini previsti le dichiarazioni catastali, decorsi novanta giorni dalla data di pubblicazione del comunicato di cui al comma 36, articolo 2, decreto legge 262 del 2006 (il comunicato con cui si rende nota la disponibilità, per ciascun Comune, dell'elenco dei fabbricati iscritti al catasto terreni per i quali siano venuti meno i requisiti per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali, nonché di quelli che non risultano dichiarati al catasto), gli uffici provinciali del Territorio provvederanno, a spese del soggetto inadempiente, a effettuare gli adempimenti previsti dal regolamento di cui al decreto del ministro delle Finanze n. 701 del 1994.

di

Grazia Laderchi

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/fabbricati-ex-rurali-modalita-accertamento-catasto>