



L'accatastamento dei fabbricati rurali e la rilevanza ai fini IMU

La conversione in legge del c.d. "decreto Monti" ha comportato alcune novità di assoluto rilievo per quanto riguarda il comparto agricolo ed in particolare per i tanto discussi immobili rurali: l'anticipazione al 2012 dell'IMU ha infatti portato con sé l'imponibilità per tali tipologie di immobili. Alla luce di ciò, il Legislatore:

da un lato	e dall'altro
ha previsto l'obbligo di dichiarazione al catasto urbano di tutti quegli immobili che risultano ancora iscritti in quello dei terreni;	ha previsto una moratoria per le richieste di variazione di classe catastale come introdotte con il D.L. n.70/11 a tutto il 28 dicembre 2011; termine, in seguito, ulteriormente prorogato al 31 marzo 2012 dall'art.29, co.8 del D.L. n.216/11, il c.d. "Decreto Milleproroghe".

Infine, sempre in considerazione delle novità introdotte, con il comma 14 sono state abrogate, con decorrenza 1° gennaio 2012, da un lato le disposizioni introdotte con il D.L. n. 70/11 che comunque rimangono importanti in punto di imposizione IMU e dall'altro quella dell'art.23, co.1-bis del D.L. n. 207/08 con cui era sancita l'esenzione Ici per i fabbricati rurali.

L'assoggettamento ad IMU dei fabbricati rurali

Come anticipato in premessa, l'art.13, co.14 del D.L. n.201/11, convertito in L. n.214/11 ha abrogato l'art.23, co.1-bis del D.L. n. 207/08, norma con la quale il Legislatore aveva di fatto escluso da imponibilità Ici gli immobili rurali.

Conseguenza diretta è l'assoggettamento ad IMU (IMP per il primo biennio che ha natura sperimentale) dei fabbricati rurali, siano essi abitativi o strumentali.

È doveroso riprendere brevemente il tema dell'esenzione Ici dei fabbricati rurali in quanto da essa si è creato un vasto contenzioso che il Legislatore aveva cercato di contrastare con le previsioni di cui all'art.7-bis e 7-ter del richiamato D.L. n. 70/11 (peraltro sposando la tesi giurisprudenziale⁹ che dissentiva dall'indirizzo di prassi).

L'articolo 23, co.1-bis richiamato si limitava ad affermare come:

"...non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità".

Come affermato dalla stessa Agenzia delle Entrate con la [C.M. n.50/E/00](#) la ruralità doveva essere riconosciuta al rispetto dei requisiti individuati dal Legislatore con l'art.9, co.3 e 3-bis del D.L. n.557/93¹⁰.

La Corte di Cassazione, con la [sentenza a Sezioni Unite n.18565/09](#) (poi seguita da molte altre sentenze del medesimo tenore) ha, al contrario affermato che, essendoci specifiche categorie catastali (A/6 per i fabbricati ad uso abitativo e D/10 per quelli strumentali) con cui sono individuati gli immobili di tipo rurale, il riconoscimento del

⁹ Si rimanda per un approfondimento a F.Garrini, "Fabbricati rurali: per l'esenzione Ici serve un adeguato accatastamento" in questa rivista n.9/11 e S. Muleo "Fabbricati rurali ed Ici: profili d'interpretazione e di attuazione" in Rassegna tributaria n. 5/11, pag.1128 e ss..

¹⁰ In tal senso depone anche la nota dell'Agenzia del Territorio n. 10933/10 indirizzata alle Confederazioni agricole in cui si legge come "I requisiti necessari e sufficienti per il riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile devono soddisfare quanto previsto dall'articolo 9, commi 3 e 3-bis, Dl 557/93 e sono del tutto indipendenti dalla categoria catastale attribuita al medesimo immobile". Per un approfondimento in merito ai requisiti richiesti vedasi M. Bagnoli e L. Cenicola "Fabbricati rurali: censimento catastale e regime fiscale" in "Agricoltura" n. 4/11.

requisito di ruralità ha quale presupposto il classamento in una di tali categorie. In difetto, anche in presenza dei requisiti per la ruralità, il fabbricato risulta imponibile.

A fronte di questa impostazione assunta dalla giurisprudenza di legittimità, peraltro suffragata anche dalla [risposta n.5-04067 del 19 gennaio 2011](#) al *question time* da parte del Governo, si è creato un vasto contenzioso tra i contribuenti ed i Comuni¹¹.

Il nostro Legislatore, per cercare di ovviare alla situazione che si era creata, ha recepito, non senza qualche sorpresa, l'indirizzo giurisprudenziale ed ha concesso ai contribuenti in possesso di fabbricati rurali non accatastati nelle classi A/6 e D/10 di fare richiesta in tal senso al Catasto¹². Tuttavia, come spesso accade, il decreto con cui stabilire le modalità applicative e la documentazione necessaria per poter procedere alla certificazione richiesta dall'art.7, co.2-*bis* del D.L. n.70/11 (possesso dei requisiti di ruralità ex art.9 D.L. n.557/93) è giunto in *extremis* il 21 settembre 2011, a pochi giorni dalla scadenza del 30 settembre prevista per la regolare presentazione delle domande in Catasto¹³.

Alla luce del poco tempo concesso ai contribuenti per poter regolarizzare la posizione o per meglio dire per poter mettersi nelle condizioni di non dover assolvere un Ici di fatto non dovuta, il nuovo Governo ha di fatto riaperto, con l'art.13, co.21, lett.a) del D.L. n.201/11 *ante* conversione in legge, il termine per poter presentare la richiesta di variazione catastale, individuandolo nel 31 marzo 2012 e di fatto prevedendo una moratoria per tutti quei soggetti che non erano riusciti a presentarla nei termini di legge ma l'avevano comunque fatto¹⁴. Tuttavia, in sede di conversione in legge del "*Decreto Monti*", il lasso temporale concesso si è ridotto attestandosi alla data di entrata in vigore della Legge di conversione (di fatto il 28 dicembre, giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della L. n.214/11).

Attenzione però, perché, come anticipato, l'esecutivo, con il D.L. n.216/11, il c.d. "*Decreto Milleproroghe*", è tornato ancora sui suoi passi ed ha ricondotto il termine utile per poter presentare la richiesta di classamento al Catasto nell'originaria data del **31 marzo 2012**.

Tempistiche per la richiesta di accatastamento in A/6 e D/10	
Decreto sviluppo (D.L. n.70/11)	30 settembre 2011
Decreto Monti (D.L. n.201/11)	31 marzo 2012
Decreto Monti convertito (L. n.214/11)	28 dicembre 2011
Decreto Milleproroghe (D.L. n.216/11)	31 marzo 2012

A prima vista potrebbe sembrare ormai superfluo usufruire della deroga concessa e procedere all'accatastamento nelle classi A/6 e D/10 poiché, a prescindere dalla loro classificazione, gli immobili rurali, a decorrere dal 1° gennaio 2012, scontano l'IMU. Infatti, detti immobili, siano essi abitativi o strumentali, risultano passibili di imposta, seppur con alcune riduzioni o per meglio dire condizioni di favore concesse dal Legislatore.

Per quanto concerne gli immobili abitativi, l'art.13 del D.L. n.201/11 non disciplina in maniera distinta i fabbricati rurali abitativi per cui si deve ritenere che essi seguano le ordinarie regole previste per le altre tipologie¹⁵, per le quali rimandiamo ad un precedente intervento¹⁶.

¹¹ G.P. Tosoni "*Immobili rurali esenti soltanto con l'uso agricolo*" in Il Sole 24 ore del 10 giugno 2010.

¹² La sorpresa deriva dal fatto che la scelta di "ancorare" la ruralità degli immobili alla classe catastale di riferimento e non all'effettivo utilizzo degli stessi era andata in controtendenza rispetto a quanto previsto all'art.11 del provvedimento a sostegno delle comunità montane. In senso critico all'intervento legislativo S. Muleo "*Accatastamento dei fabbricati rurali: un'occasione perduta?*" in Corriere tributario n.32/11, pag. 2597 e ss..

¹³ Vedasi G.P.Tosoni "*Rischio ressa per i "rurali"*" in Il Sole 24 ore del 22 settembre 2011 e S. Fossati e G.P. Tosoni "*Scadenza vicina, coop in affanno*" in Il Sole 24 ore del 23 settembre 2011.

¹⁴ Ci si interroga su quanti possano essere tali ultimi contribuenti.

¹⁵ In senso conforme G.P. Tosoni "*L'Imu debutta anche sui rurali*" in "*Il Sole 24 ore*" del 2 gennaio 2012.

¹⁶ F. Garrini "*L'IMU viene anticipata al 2012*" in questa rivista n.49S/11.

Resta inteso che risulterà sempre vantaggioso procedere ad un accatastamento nella categoria A/6 classe "R" come istituita dall'art.1, co.2 del D.M. 14 settembre 2011 in quanto senza determinazione della rendita catastale¹⁷.

Inoltre, e non meno rilevante, è la circostanza che una volta "regolarizzata" la posizione degli immobili, ci si pone al riparo da eventuali procedimenti accertativi da parte dei Comuni ai fini del recupero dell'eventuale Ici a loro parere non versata.

Ben più complesso è il ragionamento che deve essere fatto per quanto attiene i fabbricati strumentali poiché il dato normativa lascia aperto qualche dubbio in merito.

Ai sensi dell'art.13, co.8 è prevista un'aliquota ridotta pari allo 0,2% per i fabbricati rurali strumentali di cui all'art.9 D.L. n.557/93, senza fare alcun riferimento alla classe catastale.

A prima vista potrebbe sembrare che il Legislatore, in funzione anche dell'abrogazione della norma contenuta nel D.L. n.70/11 che prevedeva la necessità di iscrizione nella classe D/10 ai fini del riconoscimento della ruralità, abbia deciso di ritornare sui suoi passi e considerare come strumentali rurali gli immobili a prescindere dal classamento e basandosi esclusivamente sull'effettivo utilizzo che viene fatto degli stessi.

In altri termini, l'aliquota ridotta spetterebbe a prescindere dalla categoria catastale e in funzione della sola effettiva destinazione strumentale data all'immobile sia esso un D/1 o un A/10¹⁸.

A parere di chi scrive, al contrario, ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili strumentali, rimane necessario e prioritario l'accatastamento in D/10, in tal senso depone l'art.13, co.14-bis ai sensi del quale:

"Le domande di variazione ... producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito della ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo."

Questo sta a significare che è solamente per gli immobili abitativi che, come detto prima, la ruralità viene riconosciuta a prescindere dalla classe catastale di appartenenza, altrimenti non si comprenderebbe il richiamo esclusivo a questa tipologia.

Il concetto viene ulteriormente ribadito dal Legislatore nell'ultimo periodo dello stesso comma 14-bis, ove viene previsto che entro 60 giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione dovrà essere emanato un decreto ministeriale con cui *"stabilire 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"*.

In effetti, l'agevolazione prevista, consistente in una ridotta aliquota impositiva rispetto all'ordinaria, riguarda esclusivamente gli immobili rurali di natura strumentale ed è per questo che gli stessi dovranno essere correttamente accatastati nella classe D/10. Al contrario, per gli immobili abitativi rurali, il cui assoggettamento ad IMU segue le regole ordinarie, è previsto che la classe catastale potrà rimanere la stessa e che solamente in caso di difforme accatastamento rispetto alla categoria A/6, sarà individuata una modalità per rendere evidente al Catasto la natura rurale dello stesso.

I fabbricati rurali iscritti al catasto terreni

In sede di conversione in legge del *"decreto Monti"* è stata inserita un'ulteriore previsione sufficientemente gravosa per il comparto agricolo, ma necessaria per evitare ingiustificate disparità con i fabbricati rurali iscritti al catasto dei fabbricati, e consistente nell'obbligo di dichiarazione, nel termine del 30 novembre 2012, nel catasto urbano di tutti quegli immobili che attualmente risultano ancora iscritti nella sezione terreni.

¹⁷ Vedasi la circolare n. 6/T/11.

¹⁸ In tal senso G.P. Tosoni in *"L'Imu debutta anche sui rurali"* in *"Il Sole 24 ore"* del 2 gennaio 2012.

Tale previsione deve essere letta in stretta connessione con l'evidente ricerca di una maggior base imponibile, poiché è di tutta evidenza come gli immobili che attualmente risultano ancora "accatastati" nel terreno su cui insistono non determinano base imponibile ai fini IMU.

Per espressa previsione di legge sono esclusi dall'obbligo di "emersione" gli immobili che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art.3, co.3 del D.M. n.28/98 e quindi:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m²;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³;
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Ai sensi del successivo comma 4 dell'articolo richiamato e limitatamente alle opere di cui ai punti a) ed e), nonché a quelle di cui al punto c) se rivestite con paramento murario, qualora siano accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, dovranno essere iscritte in catasto contestualmente alle predette unità.

Il Legislatore con simile previsione intende aggiornare il catasto facendo emergere tutti quegli immobili per i quali non si erano verificate le previsioni di cui al D.M. n.28/98 e di fatto rappresenta una norma di chiusura in quanto tutti i fabbricati rurali e non solamente quelli costruiti a decorrere dal 1998 ai sensi del D.M. richiamato devo essere accatastati.

Si ricorda come la procedura da seguire sia quella Doc.Fa. di cui al D.M. n.701/94 e che dovrà essere fatta a cura di un tecnico professionista iscritto all'albo dei geometri, ingegneri, architetti, dottori agronomi, periti edili, agrari e agrotecnici¹⁹.

L'ultimo periodo del co.14-*quater*, per effetto del richiamo all'art.1, co.336 della L. n.311/04, concede ai Comuni la facoltà di richiedere, una volta accertato il mancato adempimento richiesto, ai titolari di diritti reali sugli immobili la documentazione attestante l'avvenuto accatastamento.

In caso di mancato ottemperamento alla richiesta nel termine di 90 giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio provvederanno, con oneri a carico dell'interessato, all'iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita.

Sempre l'ultimo periodo del comma 14-*quater* fa salve le sanzioni previste agli artt. 20 e 28 del R.D. n.652/39; articoli che prevedono l'obbligo di denuncia delle variazioni nello stato e nel possesso degli immobili che implicino mutazioni rilevanti a fini catastali, nonché l'obbligo di accatastamento dei fabbricati nuovi e di denuncia dei fabbricati non più esenti da tributi immobiliari, senza disporre alcunché in materia di sanzioni. Ne deriva che la norma molto probabilmente dovrebbe più opportunamente essere riferita alle sanzioni previste dalla legge in caso di inottemperanza agli obblighi di dichiarazione o di variazione. A decorrere dal 1° luglio 2011 tali sanzioni sono state quadruplicate sia per quanto attiene l'importo minimo che quello massimo.

 L'Agenzia del Territorio, con la [circolare n.4/T/11](#) ha precisato che gli importi minimi e massimi sono passati da € 258 a € 1.032 e da € 2.066 a € 8.264.

¹⁹ Molti degli edifici che per effetto delle previsioni di cui all'art.13 del "decreto Monti" saranno oggetto di accatastamento nella sezione urbana, di fatto consistono in costruzioni ormai obsolete stante la sempre maggior meccanizzazione dell'agricoltura ed il conseguente venir meno di forza lavoro cui concedere gli immobili. Onde evitare un eccessivo aggravio in termini di imposizione IMU, per gli stessi, fermo restando l'effettivo stato di conservazione, si renderà possibile l'accatastamento nella categoria virtuale F/2, espressamente prevista all'art.2, lett.b) del D.M. n. 28/98, relativa alle "costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado".

Poiché l'IMU si rende applicabile a decorrere dal 1° gennaio 2012, è più che probabile che detti immobili oggetto di accatastamento nella sezione urbana risulteranno ancora privi di una rendita al 18 giugno 2012, termine per il versamento della prima rata relativa alla nuova imposta.

Il Legislatore, per ovviare a questo inconveniente, ha previsto che nelle more della presentazione della domanda di accatastamento l'IMU dovrà essere corrisposta a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base delle rendite di unità similari che risultano già iscritte in Catasto.

Conclusioni

L'accatastamento nella sezione urbana degli immobili che a tutt'oggi risultano iscritti nella sezione terreni indistintamente con la superficie su cui insistono rappresenta, unitamente alla previsione di un'assoggettabilità indistinta di tutti i fabbricati rurali all'IMU, un indubbio aggravio per un settore in cui la redditività, nonostante il regime fiscale di favore di cui all'art.32 Tuir, non è certo accentuata. A tal fine, come evidenziato anche in dottrina²⁰ è quanto meno auspicabile un *revirement* del Legislatore per quanto attiene il mancato coordinamento in sede di introduzione del federalismo fiscale. Allo stato attuale, infatti, ai sensi dell'art.9, co.9 del D.Lgs. n.23/11, il reddito agrario ex art.32 Tuir continuerà ad essere dichiarato dai soggetti che conducono i terreni, restando confermato in tal modo il regime fiscale per i redditi fondiari cui non si rende applicabile il regime della cedolare secca. A ben vedere, l'art.26 Tuir suddivide i redditi fondiari in agrario e dominicale, quest'ultimo di competenza dei proprietari dei terreni. Ne deriva che l'art.9, co.9 richiamato si pone in contrasto con quanto previsto dal precedente art.8, co.1 del medesimo decreto, ai sensi del quale l'IMU sostituisce, limitatamente alla parte immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute per i redditi fondiari relativi a beni che non risultano locati.

In estrema sintesi, i proprietari dei terreni, fino a che non vi sarà un intervento legislativo, sconteranno non solo l'Irpef sul reddito dominicale, ma anche l'IMU sui terreni stessi.

GIORNATA DI STUDIO | GENNAIO 2012

MANOVRA MONTI E ADEMPIMENTI 2012

IMU E FISCALITÀ DEGLI IMMOBILI

NOVITÀ IVA 2012

SEDI: incontro di 1 giornata

BOLOGNA	PORDENONE
CAGLIARI	ROMA
CATANIA	SASSARI
FIRENZE	TORINO
MILANO	TREVISO
NAPOLI	VERONA
PESARO	VICENZA

ACCEDI AL SITO

Gruppo **EUROCONFERENCE**
INFO: Tel.045.8201828
e-mail: convegni@euro-conference.it

²⁰ G.P. Tosoni "Niente sconti sull'affitto agricolo" in Il Sole 24 ore del 2 gennaio 2012.