

FISCALITÀ CATASTALE E IMPOSIZIONE IMMOBILIARE collana a cura di ANTONIO IOVINE


fisco e catasto A108

**RICCARDO
DE SANCTIS**

LA RURALITÀ DEI FABBRICATI AI FINI FISCALI

**aggiornato al decreto legge
6/12/2011 n. 201, convertito con
la legge 22/12/2011 n. 214, e al
decreto legge 29/12/2011 n. 216**

seconda edizione

EXEO edizioni 

GUIDE OPERATIVE

pubblicazioni professionali

ISBN formato pdf : 978-88-95578-63-7

Riccardo De Sanctis

LA RURALITÀ DEI FABBRICATI AI FINI FISCALI

aggiornato al decreto legge 6/12/2011
n. 201, convertito con la legge
22/12/2011 n. 214, e al decreto legge
29/12/2011 n. 216

seconda edizione



fax: 049 9710328 – tel: 049 9710328 martedì e giovedì 12:30 > 14:00
e-mail: amministrazione@territorio.it

Il testo contiene una illustrazione storica aggiornata della normativa e dei criteri per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali dei fabbricati. È riassunta altresì la giurisprudenza in tema di contenzioso tributario con i relativi orientamenti, indispensabili per un'efficace comprensione dello stato dell'arte di tale accertamento, oltre che all'attualità, anche nel recente passato. È presente una raccolta dei più rilevanti provvedimenti di legge e documenti di prassi sulla materia, nonché un'elencazione della documentazione di minor rilievo, utile per eventuali approfondimenti tematici specifici. Il testo è sicuramente consigliato sia a commercialisti e tributaristi oltre ai professionisti tecnici (ingegneri, agronomi, geometri, periti, ecc.), già con ampia esperienza professionale, sia a quelli che solo occasionalmente si sono interessati di catasto e che vogliano approfondire lo specifico argomento trattato o, a maggior ragione, a neofiti, che hanno necessità di sviluppare una conoscenza pratica operativa della materia, dopo la formazione di natura scolastica, ma anche a funzionari degli uffici tributari degli Enti Locali. Per la trattazione in forma sintetica ed organizzata, oltre che esaustiva, della materia, il testo è adatto anche a cittadini proprietari di terreni agricoli e relativi fabbricati.

Copyright © 2012 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 dei suoi stretti collaboratori professionali, 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 in virgolettato a titolo di cronaca, studio, critica, 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.**

seconda edizione: febbraio 2012 - collana: Fiscalità catastale e imposizione immobiliare, a cura di Antonio Iovine | materia: fisco e catasto | tipologia: guide operative | formato: digitale, pdf | codice prodotto: A108 - ISBN: 978-88-95578-63-7- prezzo: € 20,00 | autore: Riccardo De Sanctis, ingegnere, ha conseguito un master di II livello in "Ingegneria per le Pubbliche Amministrazioni" ed è Dirigente dell'Agenzia del Territorio con l'incarico di responsabile dell'Ufficio Banca Dati Integrata della Direzione centrale Catasto e Cartografia. Ha svolto precedentemente attività di pianificazione operativa per i progetti "Costituzione dell'Anagrafe dei Beni Immobiliari" e "Anagrafe Immobiliare Integrata" (Dlgs 300/99). È stato docente in corsi e seminari di aggiornamento professionale, in materia catastale, sia presso l'Agenzia del Territorio che presso i Collegi provinciali dei Geometri. | editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.l.v. € 10.000,00, sede legale piazzetta Modin 12 35129 Padova – sede operativa: via Dante Alighieri 6 int. 1 35028 Piove di Sacco PD casella postale 76/A 35028 Piove di Sacco PD info@exeoedizioni.it. Luogo di elaborazione presso la sede operativa. | L'editore ringrazia per ogni suggerimento inviato a direzione@exeoedizioni.it.

www.exeo.it
www.catastonline.it

professionisti

pubblica amministrazione

Introduzione

Il testo contiene una illustrazione storica aggiornata della normativa e dei criteri di accatastamento e per il riconoscimento della ruralità ai fini fiscali dei fabbricati.

Viene esaminata altresì la giurisprudenza in tema di contenzioso tributario con i relativi orientamenti, indispensabili per un'efficace comprensione dello stato dell'arte di tale accertamento, oltre che all'attualità, anche nel recente passato.

In particolare il testo è aggiornato alle 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, ed al decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216 (milleproroghe per l'anno 2012).

Il primo provvedimento ha sancito l'obbligo di accatastamento all'urbano, entro il 30 novembre 2012, dei fabbricati rurali già iscritti al catasto dei terreni ed il secondo ha ulteriormente fatto slittare il termine per la presentazione in catasto della domanda per la variazione della categoria catastale delle unità immobiliari riconoscibili rurali, ma iscritte in catasto in categorie diverse A/6 e D/10.

Tale ultima prassi è stata introdotta dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, che ha convertito, con modificazioni, il decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, ed in particolare dall'articolo 7, commi 2-bis, 3-bis e 4-bis, successivamente abrogati. Tuttavia, nella sostanza, la prassi continua a sussistere per effetto delle proroghe previste prima dal decreto Monti ("salvitalia") e quindi dal milleproroghe 2012.

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 vogliano 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 ed in particolare ai dipendenti degli Enti Locali che dovrebbero assumere le funzioni in materia di catasto ai sensi del decreto legislativo n. 122/98.

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

INDICE

Introduzione	4
CAPITOLO I	8
L'ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI RURALI	8
1 La formazione del catasto	8
2 La normativa successivamente intervenuta in tema di accatastamento dei fabbricati rurali.....	11
3 I pregressi criteri di accatastamento dei fabbricati rurali.....	13
4 I pronunciamenti della Corte di Cassazione	16
5 La normativa aggiornata seguita ai pronunciamenti giurisprudenziali	18
6 L'obbligo del censimento dei fabbricati rurali iscritti al catasto dei terreni.....	19
7 Particolari tipologie di fabbricati rurali.....	20
<i>Fabbricati rurali inagibili</i>	20
<i>Fabbricati non obbligatoriamente soggetti ad accatastamento</i>	21
<i>Serre di natura agricola</i>	22
8 Conclusioni in tema di accatastamento dei fabbricati rurali.....	23
CAPITOLO II	24
IL RICONOSCIMENTO DELLA RURALITA' AI FINI FISCALI	24
1 Finalità del riconoscimento della ruralità	24
2 I criteri di riconoscimento della ruralità per i fabbricati.....	24
3 Requisiti per il riconoscimento della ruralità per le costruzioni strumentali ad uso abitazione	27
4 Requisiti per il riconoscimento della ruralità per le costruzioni strumentali diverse dalle abitazioni.....	31
5 Particolari casi di riconoscimento di ruralità o altre agevolazioni.....	35
<i>Fabbricati rurali non utilizzati</i>	35
<i>Fabbricati rurali di abitazione utilizzati da pensionati agricoli</i>	36
<i>Fabbricati delle cooperative</i>	36
<i>Fabbricati strumentali non inquadrati nella categoria speciale D/10</i>	38
CAPITOLO III	41
IL TRATTAMENTO FISCALE DEI FABBRICATI RURALI	41
1 Premessa	41
2 Imposte sui redditi	41
3 Imposta di registro	44
4 Imposta sulle successioni e donazioni	48
5 Imposte ipotecarie e catastali.....	57
6 Imposta municipale propria (Imu).....	57
<i>Il nuovo regime per i fabbricati urbani</i>	60
<i>Il nuovo regime per i fabbricati rurali ed i terreni agricoli</i>	61
CAPITOLO IV	64
REGIME TRANSITORIO PER L'ESENZIONE DALL'ICI - ULTIMO QUINQUENNIO	64
1 La normativa	64

2	Modalità per la domanda di variazione della categoria catastale per l'attribuzione della categoria A/6 o D/10 alle unità rurali diversamente censite in catasto.	65
3	Attività dell'Ufficio.....	67
4	Conclusioni.....	68
ALLEGATI.....		70
	Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 recante approvazione del testo unico delle imposte sui redditi. Stralcio articolo 32 e 42.	71
	D.L. 30-12-1993 n. 557 - Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994. Stralcio articolo 9	72
	Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139 - Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.	76
	Decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, recante orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della L. 5 marzo 2001, n. 57. Stralcio articolo 1.	79
	Decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 recante disposizioni in materia di soggetti, attività e integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), ee), della L. 7 marzo 2003, n. 38. Stralcio articolo 1.	80
	Codice civile - "Art. 2135. Imprenditore agricolo.....	82
	L. 20 febbraio 2006, n. 96 -Disciplina dell'agriturismo.....	83
	Decreto 20 aprile 2006 - Determinazione del reddito derivante dall'allevamento di animali per il biennio 2005-2006, ai sensi degli articoli 32, comma 3, e 56, comma 5, del testo unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917.	86
	D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 -Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale. Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 29 novembre 2007, n. 222. Stralcio art. 26-bis e 42-bis.	90
	CIRCOLARE N. 7 del 15/6/2007 - Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare - "Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto."	92
	D.L. 30 dicembre 2008, n. 207 -Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni finanziarie urgenti. Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 27 febbraio 2009, n. 14. Stralcio art. 23.	102
	Decreto 10 maggio 2010 - Ministero dell'Economia e delle Finanze - Determinazione del reddito derivante dall'allevamento di animali, per il biennio 2009-2010.....	103
	D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 - Disposizioni in materia di federalismo Fiscale Municipale. (Pubblicato nella Gazz. Uff. 23 marzo 2011, n. 67) stralcio articoli 8 e 9.	104
	Decreto del 17 giugno 2011 - Min. Economia e Finanze - Individuazione dei beni che possono essere oggetto delle attività agricole connesse di cui all'articolo 32, comma 2, lettera c), del testo unico delle imposte sui redditi.(Pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 147 del 27 giugno 2011)	106
	Legge 12 luglio 2011, n. 106 di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia. Stralcio art. 7	108

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"	109
Circolare n. 6/2011 del 22/9/2011 dell'Agenzia del Territorio - Direzione centrale Catasto e cartografia - "Articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106. Attribuzione delle categorie A/6 e D/10 ai fabbricati rurali. Prime indicazioni."	111
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. stralcio articolo 13, da comma 1 a 14-ter.....	117
Decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216 (pubblicato sulla G.U. n. 302 del 29 dicembre 2011) cosiddetto "milleproghe per il 2012", stralcio articolo 29, comma 8.	120
Riferimenti alla principale normativa e prassi ministeriale in tema di riconoscimento della ruralità ai fini fiscali e di modalità di censimento in catasto.	121

CAPITOLO I

L'ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI RURALI

1 La formazione del catasto

Il testo unico delle leggi sul nuovo catasto, approvato con R.D. 8 ottobre 1931, n. 1572, all'articolo 16, prevede:

« 16. (Art. 15 legge 1° marzo 1886, n. 3682, serie 3^a).

Saranno compresi nel catasto i fabbricati rurali di che all'art. 8 della legge 6 giugno 1877, n. 3684, e cioè le costruzioni rurali coi loro accessori, quando appartengono allo stesso proprietario dei terreni cui servono e siano inoltre destinate:

- a) all'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra;
- b) al ricovero del bestiame necessario per quella coltivazione o alimentato da quei terreni;
- c) alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agrari dei terreni, nonché alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi.

I detti fabbricati e le aree che occupano saranno esenti da imposta. ».¹

Tale esenzione da imposte è chiaramente evidente per il fatto che terreni agricoli e fabbricati rurali costituiscono un unico ente produttivo, la cui redditività, per disposizione normativa, è conglobata con quella dei terreni, come è noto, espressa dal reddito dominicale e dal reddito agrario. Nei quaderni di stima dell'azienda agricola (modello 23), utilizzati per la determinazione dei redditi fondiari, è calcolata la parte di reddito dei fabbricati rurali da imputare al reddito dominicale dei terreni.

Parallelamente alle disposizioni di catasto terreni anche la normativa per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvata con R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito in legge, con modificazioni, con L. 11 agosto 1939, n. 1249, non contempla il censimento al catasto urbano e quindi l'assoggettabilità a imposta dei fabbricati, come si evince dall'articolo 6, che prevede:

« 6. La dichiarazione di cui al precedente art. 3 deve essere redatta, per ciascuna unità immobiliare, su apposita scheda fornita dalla amministrazione dello Stato e presentata al Podestà del comune ove l'unità immobiliare è situata, entro il giorno che sarà stabilito con decreto del Ministro per le finanze.

La dichiarazione va estesa alle aree e ai suoli che formano parte integrante di una o più unità immobiliari, o concorrono a determinarne l'uso e la rendita.

Non sono soggetti a dichiarazione:

- a) i fabbricati rurali già censiti nel catasto terreni;
- b) i fabbricati costituenti le fortificazioni e loro dipendenze;
- c) i fabbricati destinati all'esercizio dei culti;
- d) i cimiteri con le loro dipendenze;

¹ Tale formulazione di fabbricato rurale è stata quindi recepita nei vari testi unici per le imposte sui redditi, fino al vigente, approvato con D.P.R. n. 917/86, nella stesura antecedente alle integrazioni apportate con la normativa degli anni '90.

e) i fabbricati di proprietà della Santa Sede di cui agli artt. 13, 14, 15 e 16 del trattato lateranense 11 febbraio 1929.».

Durante la formazione del nuovo catasto dei terreni, i fabbricati rurali sono stati rilevati a cura dello Stato unitamente a tutte le altre geometrie presenti sul territorio (particelle agricole, strade, corsi d'acqua, fabbricati urbani, ecc.), limitatamente alla rappresentazione nella mappa catastale.

Dei fabbricati rurali censiti al catasto dei terreni che non hanno mai subito variazioni dichiarate, in catasto non si conserva alcuna informazione se non la rappresentazione che è nella mappa (non si conosce quindi il numero dei piani e la composizione: abitazione, magazzini, stalla, fienile, ecc.).

Nella conservazione del catasto è stata prevista a carico dei proprietari terrieri la denuncia dei cambiamenti nello stato dei terreni. In particolare il regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni, approvato con R.D. 8-12-1938 n. 2153, all'articolo 113, prevede: « I cambiamenti, sia in aumento, sia in diminuzione, debbono essere denunciati di mano in mano che avvengono, e, previa verifica, si introducono negli atti catastali, di regola, ogni cinque anni..... »

La denuncia di un fabbricato rurale di nuova costruzione o di variazione di uno già censito, trattandosi di una variazione nello stato dei terreni, rientrava tra le incombenze affidate alla proprietà, che poteva essere svolto senza ricorrere obbligatoriamente all'operato di tecnici liberi-professionisti, e andava presentata in catasto a norma dell'art. 114 del Regolamento per la Conservazione del nuovo catasto (R.D. 8 dicembre 1938 n. 2153), con le seguenti modalità:

- compilazione di uno stampato mod. 26 e, se del caso (ricorrendo la suddivisione in subalterni del fabbricato), di un mod. 6.
- allegazione di un disegno comprendente una corografia della mappa catastale con l'indicazione della posizione del fabbricato nell'ambito della particella comprensivo della corte, con stralcio eventuale dalla particella originaria, nonché la planimetria indicante tutti i corpi di fabbrica di cui la costruzione si compone, suddivisi per piano e con l'indicazione delle destinazioni d'uso dei singoli locali.

Nella figura seguente è riportato un esempio dei suddetti elaborati grafici da allegare al modello n. 26.

COMUNE DI AFFILE FOGLIO 11



In caso di fabbricato diviso in subalterni, il modello 6 (previsto dal paragr. 184 e 71 dell'Istruzione XIV approvata con D.M.F. 1.3.49) doveva essere compilato come da schema allegato. Qualora la suddivisione del fabbricato in subalterni fosse richiesta in vista di una futura assegnazione a ditte diverse sul modello andavano indicati i destinatari dei singoli subalterni.



F. 11 part. 121 sub 1 - porzione di fabbricato rurale di Rossi Mario

F. 11 part. 121 sub 2 - porzione di fabbricato rurale di Rossi Luigi

Invece la dichiarazione dei fabbricati di nuova costruzione, ovvero di preesistenti fabbricati non ancora denunciati, al catasto edilizio urbano doveva, sin dall'origine, essere

presentata dai soggetti obbligati, corredata da elaborati grafici (planimetrie delle unità immobiliari), forzatamente da redigersi da tecnici di parte.²

Anche i fabbricati urbani, al pari delle costruzioni rurali, erano però, introdotti nella mappa catastale a cura dell'Amministrazione del Catasto, durante le verifiche periodiche quinquennali.

Successivamente, con l'art. 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, tale onere (denuncia del cambiamento nello stato dei terreni per effetto della realizzazione di fabbricati, e tipo mappale) è stato previsto a carico dei proprietari, per i fabbricati urbani, ma non per i fabbricati rurali.

2 La normativa successivamente intervenuta in tema di accatastamento dei fabbricati rurali

Con l'art. 1, comma 5, del D.L. 27 aprile 1990, convertito nella L. 26 giugno 1990, n. 165, fu imposto l'obbligo di denuncia al catasto edilizio urbano di tutte le costruzioni rurali adibite ad abitazioni. Però, la disposizione è rimasta in vita per poco tempo in quanto, l'art. 70, comma 4 della legge 30 dicembre 1991, n. 413, ha ripristinato la norma previgente limitando l'obbligo dell'accatastamento alle abitazioni diverse da quelle indicate all'articolo 42, comma 1, lettera a) del Tuir.³

Successivamente l'articolo 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133, tornando sulla materia, ha infine disposto la inventariazione nel catasto edilizio urbano anche delle costruzioni rurali (e non solo delle abitazioni). Per questa implementazione di oggetti, il catasto edilizio urbano si sarebbe denominato, più genericamente "catasto dei fabbricati".⁴

² I soggetti obbligati sono individuati dall'articolo 3 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249 che dispone la costituzione del Nuovo Catasto edilizio urbano e che recita: "L'accertamento generale degli immobili urbani è fatto per unità immobiliare in base a dichiarazione scritta presentata:

- a) dal proprietario o, se questi è minore o incapace, da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- c) per le società commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- d) per le società estere, da chi le rappresenta nel Regno.

Per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte, diverse da quelle indicate nel precedente comma, anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto: Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati nelle lettere b), c) e d), quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri

³ Cioè diverse da quelle destinate: "a) all'abitazione delle persone addette alla manuale coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali e alla vigilanza dei lavoratori agricoli, nonché dei familiari conviventi a loro carico, sempreché le caratteristiche dell'immobile siano rispondenti alle esigenze delle attività esercitate."

⁴ Per incentivare la costituzione del catasto dei fabbricati, lo stesso articolo 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557 suddetto, al comma 9, ha previsto, per la variazione nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali, che non presentano più i requisiti di ruralità, che non si faccia luogo alla riscossione del contributo di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, né al recupero di eventuali tributi attinenti al fabbricato ovvero al reddito da esso prodotto per i periodi di imposta anteriori al 1° gennaio 1993 per le imposte dirette ed al 1° gennaio 1994 per le altre imposte e tasse e per l'imposta comunale sugli immobili.

Per l'attuazione della norma, è stato emanato il regolamento di esecuzione con decreto del Ministro delle Finanze del 2 gennaio 1998, n. 28.

Con detto regolamento è stato specificato che le modalità da seguire per l'accatastamento sono quelle ordinariamente previste per i fabbricati urbani.

In particolare, si ricorda che per l'adempimento deve essere prodotto:

- il tipo mappale per l'inserimento in mappa del perimetro del fabbricato, redatto con la procedura PREGEO 10 da parte di un tecnico professionista abilitato;
- la dichiarazione delle unità immobiliari per il censimento al catasto urbano, redatto con la procedura DOCFA 4 da parte di un tecnico professionista abilitato.

Quindi, anche i fabbricati, riconosciuti rurali ai fini fiscali perchè strumentali per le attività agricole, siano iscritti in catasto con attribuzione di rendita, al pari di tutti gli altri fabbricati strumentali all'esercizio di una attività terziaria, artigianale o industriale (ovvero dei fabbricati esenti da tutte o alcune delle imposte, ad esempio, in passato l'esenzione venticinquennale dell'ILOR)

Le modalità di denuncia dei fabbricati urbani e rurali, come anticipato, sono ricondotte alle attuali norme di conservazione del catasto edilizio urbano, salvo l'introduzione di una procedura semplificata per le costruzioni di modesta rilevanza censuaria e/o cartografica e l'individuazione di alcune tipologie di modestissimi manufatti, per i quali, non sussiste l'obbligo di accatastamento.

L'art. 3, comma 3, del DMF 2/98 definisce fabbricati minimali (quello per i quali non è previsto, in determinate condizioni - non suscettibilità reddituale o censimento disgiunto dal complesso aziendale -, l'obbligo dell'accatastamento) i seguenti:

- fabbricati con superficie minore di 8 mq;
- serre per coltivazione o protezione delle piante sul suolo naturale dei terreni;
- vasche per acquacoltura o di accumulo per irrigazione;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcilai, pollai, casotti, pozzi e simili (con altezza minore di mt 1.80 e minore di 150 mc);
- manufatti, precari, privi di fondazione non stabilmente infissi al suolo.

L'art. 6 del DMF 2/98 definisce costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria. le seguenti:

- a) le costruzioni realizzate in aderenza a fabbricati già inseriti in mappa e comportanti un incremento di superficie coperta minore o uguale al cinquanta per cento della superficie occupata dal corpo di fabbrica preesistente;
- b) le unità afferenti fabbricati già censiti o nuove costruzioni aventi superficie minore o uguale a 20 m²; i manufatti precari in lamiera o legname, le costruzioni in muratura di pietrame a secco, le tettoie, le vasche e simili, purché abbiano modesta consistenza planovolumetrica;
- c) le costruzioni non abitabili o agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero

L'agevolazione era usufruibile a condizione che detti immobili fossero stati oggetto, ricorrendone i presupposti, di istanza di sanatoria edilizia, quali fabbricati rurali, ai sensi e nei termini previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 e fossero dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 1995. Con successive disposizioni di legge e da ultimo con l'articolo 64, comma 4, della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (legge finanziaria per il 2001) il suddetto termine per l'accatastamento è stato spostato al 31.12.2001.

delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria. In tali casi alla denuncia deve essere allegata una apposita autocertificazione, attestante l'assenza di allacciamento alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Le modalità di accatastamento semplificate consentono la facoltà di allegare, al libretto delle misure in luogo del tipo mappale inquadrato sui punti fiduciali un atto di aggiornamento cartografico inquadrato su elementi desunti da fonti cartografiche o da foto aeree, un atto di aggiornamento cartografico riferito ai confini di particella o capisaldi di mappa, un estratto di mappa con indicazione della costruzione ovvero di indicare gli estremi di presentazione di un documento già presentato in catasto (quando non ancora registrato).

Le modalità operative semplificate consentono, in sintesi, un congruo risparmio sulle spese per la redazione dell'atto di aggiornamento cartografico, in quanto non sarà obbligatoriamente necessario procedere ad un rilievo in campagna.

3 I pregressi criteri di accatastamento dei fabbricati rurali

In merito alle modalità di censimento al catasto edilizio urbano delle costruzioni rurali, il D.P.R. n. 139 del 1998, in attuazione di quanto previsto dall'art. 3, comma 156, della legge n. 662/96, stabilisce che le costruzioni, strumentali all'esercizio dell'attività agricola, saranno censite come unità a destinazione abitativa o come unità ad attività produttive agricole. Le prime saranno classate nella categoria ordinaria più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti. Le seconde -c- saranno 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. Nel caso contrario, di ordinarietà delle caratteristiche delle costruzioni rurali ad uso produttivo, queste potranno essere censite nelle categorie ordinarie più consone (C/2, C/3, C/6, C/7,.....). La classe coinciderà, di norma, con quella minima nel comune.

Con la circolare n.96/T del 9.4.98 del Dipartimento del Territorio - Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e di Conservazione dei Registri Immobiliari e con la successiva n. 18/T del 9.2.2000, in sostanza è stata lasciata alla parte, attraverso valutazione del libero professionista da questa incaricata, di denunciare le costruzioni rurali diverse dalle abitazioni indifferentemente in una categoria ordinaria o in quella speciale.

Dal punto di vista tecnico c'è da evidenziare che il censimento nella categoria D/10 essendo effettuato sulla base della stima diretta consente di attribuire all'unità immobiliare una rendita più puntuale.

Ad esempio quando l'unità è costituita da più corpi di fabbrica con caratteristiche tipologiche costruttive e di conservazione molto differenziate (porzione in muratura ordinaria, porzione in prefabbricati leggeri, porzioni con tipologia precaria ovvero fatiscente, ecc...). In questo caso l'adozione di una stessa tariffa, come è previsto per il

classamento in categoria ordinaria, a porzioni di costruzione con diverso valore e quindi diversa redditività, porterebbe ad una erronea attribuzione di rendita.

Un altro caso che può richiedere il ricorso al censimento nella categoria speciale potrebbe manifestarsi, quando le tariffe delle unità a destinazione ordinaria appaiono non appropriate per attribuire la rendita all'unità immobiliare e ciò in relazione ad una posizione sul territorio di bassissimo pregio e/o a caratteristiche tipologiche costruttive di conservazione di modestissimo livello (fatti ricorrenti con molta frequenza nel caso delle costruzioni rurali).

Nella figura seguente, a titolo esemplificativo della estrema variabilità della caratteristiche delle costruzioni rurali, sono riportate alcune tipologie edilizie frequentemente ricorrenti.



4 I pronunciamenti della Corte di Cassazione

In tema di riconoscimento della ruralità ai fini dell'applicazione dell'Imposta Comunale Immobili (ICI) ci sono stati pronunciamenti della Corte di Cassazione, che comportano riflessi anche sui criteri di accatastamento dei fabbricati rurali,

In materia di ICI, disciplinata dal decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, ed istituita prima della normativa per la costituzione del catasto dei fabbricati, benché nel citato D.P.R. n. 139/98, si parlasse di criteri per il riconoscimento della ruralità, in linea generale ai fini fiscali (e non solo per l'imposta sul reddito), sono sorti problemi interpretativi che hanno dato origine ad orientamenti giurisprudenziali controversi (Cfr. Corte di Cassazione - Sez. tributaria, sentenza n. 15321 del 15.05.2008, che ha evidenziato come, ai sensi della vigente normativa, fossero soggetti ad Ici i fabbricati rurali iscritti al Catasto dei Fabbricati (ovvero almeno tutti quelli costruiti e modificati a partire dal 2000, che devono essere iscritti al catasto fabbricati ai sensi del D.P.R. n. 536/1999).

Per fare fronte a tale orientamento giurisprudenziale, con il decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207 - Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 27 febbraio 2009, n. 14 - Proroga di termini previsti da disposizioni legislative e disposizioni finanziarie urgenti, all'articolo 23, comma 1-bis ha fornito finalmente chiarezza sulla non assoggettabilità all'ICI dei fabbricati rurali specificando testualmente: « Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni. »

Successivamente due sentenze della Corte di Cassazione - Sezioni unite, la n. 18565 e la n. 18570, del 07.07.2009, fanno dipendere l'assoggettabilità a Ici dei fabbricati rurali - indipendentemente dalla sussistenza dei requisiti di ruralità - non più dal fatto o meno che essi siano iscritti in catasto, ma dalla categoria attribuita dal catasto al momento dell'iscrizione.

In particolare per gli immobili diversi dalle abitazioni, strumentali per le attività agricole, l'esenzione è connessa esclusivamente all'accertamento in catasto nella categoria D/10.

Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo il riconoscimento della ruralità è connesso esclusivamente all'accertamento in catasto nella categoria A/6.

E' appena il caso di evidenziare come le sentenze non tengono conto e, peraltro, non citano la normativa catastale in tema di accertamento della categoria.

Di fatto, mentre per la categoria D/10 di recente istituzione, nulla questua, in quanto categoria tipicamente istituita per individuare "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", la categoria A/6 concerne invece immobili, di tipo abitativo, ma che nulla hanno a che vedere con il concetto di "fabbricato rurale" ed è per tale motivo che erano censite al catasto edilizio urbano, sin dalla formazione. La denominazione "Abitazione di tipo rurale" deriva soltanto dalla tipologia edilizia e non dalla connessione alla presenza di un'attività agricola su terreni asserviti.

A maggiore chiarimento si riporta la massima per l'attribuzione della categoria adottata nella formazione del nuovo catasto edilizio urbano: « Si accertano nella categoria "abitazioni di tipo rurale" (A/6), le unità immobiliari che, pur avendo le caratteristiche

costruttive di fabbricati rurali, non possono considerarsi rurali ai sensi delle disposizioni dell'art. 4 del Regolamento 24 agosto 1877, n. 4024 e perciò sono soggette o assoggettabili all'imposta fabbricati. »

Mentre si andava consolidando nell'opinione pubblica, in generale e, soprattutto negli operatori nel settore produttivo interessato, l'ipotesi, già sopra evidenziata, che solo un nuovo specifico intervento normativo, potesse indicare una via d'uscita dal forte condizionamento valutativo introdotto con le suddette sentenze, la Sezione Tributaria della Corte di Cassazione è intervenuta sulla materia (sempre in tema di riconoscimento di rimborso ICI per immobili strumentali di proprietà di società cooperative) con le sentenze n. 24299 e n. 24300 entrambe del 18.11.2009.

Con detti pronunciamenti, il giudice di legittimità, senza alcun riferimento alle due pronunce a Sezioni Riunite, ha rilevato che la « norma sotto la quale assumere la fattispecie controversa si trae dalle seguenti disposizioni normative:

a) il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 1, comma 2: "Presupposto dell'imposta (dell'ICI) è il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli, siti nel territorio dello Stato, a qualsiasi uso destinati, ivi compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa";

b) il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. a): "Ai fini dell'(ICI): a) per fabbricato si intende l'unità immobiliare iscritta o che deve essere iscritta nel catasto edilizio urbano...";

c) il D.L. 30 dicembre 2008, n. 207, art. 23, comma 1 bis, conv. in L. 27 febbraio 2009, n. 14: "Ai sensi e per gli effetti della L. 27 luglio 2000, n. 212, art. 1, comma 2, il D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, art. 2, comma 1, lett. a), deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o i scrivibili nel catasto fabbricati, per le quali ricorrono i requisiti di ruralità di cui al D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, art. 9, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni";

d) il D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, art. 9, conv. nella L. 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, ossia quelle da ultimo apportate dal D.L. 1 ottobre 2007, n. 159, art. 42 bis, conv. In L. 29 novembre 2007, n. 222: "Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 2135 cod. civ., e in particolare destinate: ...: i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative ... ».

Sulla base di detta normativa, la Corte afferma : « non è oggetto di ICI il fabbricato della società cooperativa che, indipendentemente dalla sua iscrizione nel catasto fabbricati, è rurale in quanto utilizzato per la manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli dei soci".

Aggiunge quindi: « La soluzione così adottata trova conferma nella sentenza della Corte costituzionale 2 luglio 2009, n. 227, la quale si è espressa, con riguardo alla disposizione contenuta nel D.L. 30 dicembre 2008, n. 207, art. 23, comma 1 bis, convertito dalla L. 27 febbraio 2009, n. 14, nel seguente modo: "Con essa si afferma, attribuendo all'enunciazione il valore di norma di interpretazione autentica, e, quindi, con effetti indiscutibilmente retroattivi - dato che si richiama lo specifico comma dello statuto del contribuente che disciplina questo genere di normazione - che le costruzioni rurali aventi le caratteristiche indicate nel più volte citato art. 9 del D.L. n. 557 del 1993, come

modificato dal D.L. n. 159 del 2007, art. 42 bis, non si considerano fabbricati ai fini dell'imposizione ICI" ».

Infine evidenzia: « Risulta così abbandonata fin dall'introduzione dell'ICI, come criterio di esclusione dall'ICI dei fabbricati rurali, la distinzione fra titolare del fabbricato (società cooperativa) e titolari dei terreni agricoli asserventi (soci della cooperativa) e non ha alcuna rilevanza l'iscrizione nel catasto dei fabbricati ».

Successivamente, con molteplici sentenze⁵, di cui si richiama la sentenza n. 7102/10, la Sezione Tributaria della Corte di Cassazione, si è allineata agli orientamenti espressi dalle due decisioni a sezione riunite sopracitate 18565 e 18570 del 2009, e precisamente riporta: «Ciò significa che qualora un fabbricato sia stato catastalmente classificato come rurale (categoria A/6 per le unità abitative, categoria D/10 per gli immobili strumentali alle attività agricole) resta precluso ogni accertamento, in funzione della pretesa assoggettabilità ad ICI del fabbricato medesimo, che non sia connesso ad una specifica impugnazione della classificazione catastale riconosciuta nei riguardi dell'amministrazione competente: allo stesso modo, e in senso inverso, qualora il "fabbricato" non sia stato catastalmente classificato come "rurale", il proprietario che ritenga, tuttavia, sussistenti i requisiti per il riconoscimento come tale, non avrà altra strada che impugnare la classificazione operata al fine di ottenerne la relativa variazione (dovendosi ribadire quanto affermato, al riguardo, da Cass. S.U. n. 18565/09).

L'accertamento dei predetti requisiti in difformità dell'attribuita categoria catastale non può, tuttavia, essere incidentalmente compiuto dal giudice tributario che sia stato investito della domanda di rimborso dell'ICI da parte del contribuente.

... .. il potere di disapplicazione del giudice è limitato ai regolamenti ed agli atti amministrativi generali, legittimati a contraddire in merito all'impugnativa dell'atto presupposto (possono essere) unicamente gli organi che l'hanno adottato », ossia (prima l'UTE, ora) l'Agenzia del Territorio (Cass. n. 6386 del 2006; 15449 del 2008; nonché S.U. n. 18565/09, cit.).»

5 La normativa aggiornata seguita ai pronunciamenti giurisprudenziali

La legge 12 luglio 2011, n. 106: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, concernente Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia, ha sciolto i dubbi, optando per la posizione assunta dalla Corte di Cassazione, stabilendo che gli immobili per potere beneficiare delle agevolazioni fiscali per le costruzioni rurali devono essere inquadrati nelle categorie catastali A/6 o D/10.

E' stato altresì prevista la possibilità di rivedere i classamenti pregressi in categorie diverse dalle suddette, qualora i requisiti di ruralità fossero posseduti da almeno 5 anni (cfr. capitolo IV)

Le disposizioni a regime stabiliscono che siano attribuite le categorie catastali A/6 e D/10, rispettivamente, alle unità immobiliari ad uso abitativo e a quelle strumentali

⁵ Dopo la sentenza n. 7102-10 sono state pronunciate la n. 8845-10, la n. 11790-10 e dalla 14967-10 alla 15048-10 sempre dello stesso tenore, consolidando tale orientamento che fa dipendere il riconoscimento della ruralità ai soli immobili censiti in catasto con la categoria A/6 ovvero D/10.

all'attività agricola, per le quali sussistono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133.

Per le unità a destinazione abitativa censite nella categoria A/6 viene istituita la classe «R», senza determinazione della rendita catastale, qualora riconosciute rurali.

Per le unità immobiliari strumentali all'attività agricola, censite nella categoria D/10, la rendita catastale è determinata per stima diretta, ai sensi dell'art. 30 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142. La rendita non avrà efficacia fiscale (in quanto le costruzioni, proprio per l'attribuzione della categoria D/10, sono riconosciute rurali).

In sostanza, per la dichiarazione delle costruzioni rurali in catasto, costituenti unità immobiliari per i quali sussistono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del decreto-legge n. 557 del 1993, il cambiamento concerne esclusivamente il fatto che le abitazioni vanno censite in categoria A/6, classe R (priva di rendita).

Tali nuove modalità sostituiscono le pregresse che prevedevano:

- per le porzioni di immobili destinate ad abitazione, riconosciute rurali, l'attribuzione di una delle categorie del gruppo A, in relazione alle caratteristiche specifiche dell'immobile.
- per gli immobili strumentali rurali (diversi dalle abitazioni) il censimento in categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), ovvero, in alcuni casi (immobili con caratteristiche ordinarie), una nelle categorie ordinarie C/2, C/3, C/6 e C/7.

Successivamente, 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 ad uso abitativo, prevedendo che per esse permanga il classamento originario (ad esempio in altre categoria del gruppo A compatibile, diversa dalla A/6).

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 (molto probabilmente una annotazione riportata a margine dell'unità immobiliare).

6 L'obbligo del censimento dei fabbricati rurali iscritti al catasto dei terreni

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-ter, 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.

In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, salva l'applicazione delle sanzioni previste per la violazione degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni».

E' bene evidenziare che l'adempimento è insorto con l'entrata in vigore della norma (1/1/2012), per cui il tardivo soddisfacimento soggiace alla "pesante" sanzione variabile da un minimo □1032,00 ad un massimo di □8264,00 per unità immobiliare.

Al riguardo si vuole evidenziare come questa ultima disposizione venga a porre la parola fine su un capitolo travagliato della normativa catastale quale quello della costituzione del “Catasto dei fabbricati” previsto sin dal 1993 (articolo 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133), che doveva essere costruito ad opera dell'Amministrazione del catasto.

In ultimo si vuole evidenziare come, in relazione all'elevato numero di fabbricati e alle pregresse esperienze in termini di adempimenti catastali, sembra inattuabile e quindi presumibilmente soggetto a molteplici proroghe, il termine imposto al 30 novembre 2012 per procedere all'accatastamento all'urbano delle costruzioni rurali già iscritte al catasto dei terreni.

7 Particolari tipologie di fabbricati rurali

Appare interessante evidenziare alcune specifiche modalità procedurali e criteri di accatastamento previste per alcune particolari tipologie immobiliari.

Fabbricati rurali inagibili

Ai sensi dell'art. 5, D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazioni nella legge 11 agosto 1939, n. 1249 in materia di “Accertamento generale dei fabbricati urbani” si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

Se l'immobile è atto a produrre un reddito proprio, scatta l'obbligo dell'accatastamento.

Nei casi in cui l'immobile sia inagibile, per mancanza di infissi, per infiltrazioni di acqua dal tetto e in generale per mancanza di alcuni elementi strutturali o per lo stato degli stessi che lo rendono inutilizzabile, il fabbricato non può essere considerato unità immobiliare urbana e come tale non è soggetto a dichiarazione.

Volendo comunque iscrivere in catasto un fabbricato inagibile è possibile dichiararlo nella categoria “F2” fabbricato collabente o “F4” fabbricato in corso di definizione, senza attribuzione di rendita.

Se l'immobile risulta accatastato e lo stato di inagibilità – formalmente accertato - perdura da tre anni, il contribuente può presentare istanza all'Ufficio del territorio per richiedere il declassamento.

Va osservato in proposito che sia l'inagibilità che l'inabitabilità consistono in un degrado fisico che non può essere superato con interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Esempi di degrado o di fatiscenza sono costituiti dalle lesioni gravi delle strutture statiche (pilastri, murature perimetrali, solai) e delle scale e del tetto come anche carenze gravi dal punto di vista igienico e sanitario.

Lo stato di inagibilità o inabitabilità è accertato con una perizia tecnica ovvero con una dichiarazione di responsabilità da parte dell'interessato che attesta lo stato in cui versa l'immobile ed il conseguente non utilizzo.

Come si può constatare, trattasi di tutt'altra ipotesi rispetto a quella contenuta nell'articolo 9, comma 6. In quest'ultima, il soggetto dichiara espressamente di non volere utilizzare il fabbricato per altri motivi che prescindono dall'inagibilità o inabitabilità del fabbricato. Il presupposto del non utilizzo è costituito, oltre dal rispetto dei requisiti di legge, dalla disattivazione dei servizi essenziali della luce, dell'acqua e del gas.



Fabbricati non obbligatoriamente soggetti ad accatastamento

Il regolamento volto a definire le specifiche tecniche di base per la produzione e l'adeguamento della cartografia a grande scala per l'istituzione del catasto dei fabbricati, approvato con il D.M. n. 28 del 1998, contiene norme che hanno uno stretto impatto con le caratteristiche tipologiche dei fabbricati rurali.

L'art. 3 sancisce che non costituiscono oggetto di rilevazione:

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

Serre di natura agricola

I terreni coperti da serre per la produzione agricola svolta direttamente sul terreno naturale, normalmente sono censite nel catasto terreni, con la qualità di coltura di “serra” o “funghicoltura.”

Nel caso in cui assumano la natura di un vero e proprio fabbricato per il solo di stoccaggio di piante e fiori anche se in stato vegetativo, sono censibili in categoria D/10 o andranno censite nella categoria D/8 in caso di preminenza dell’attività commerciale.

Si vedano al riguardo: Circolare n. 5 del 14.3.1992 della Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali, Circolare Dipartimento Territorio del 09/09/1993 n.3 e Lettera circolare del 04/05/1994 n.C1/1022 del Dipartimento del Territorio Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei Registri Immobiliari.



Serre da censire come terreni



Serre da censire come fabbricati

8 Conclusioni in tema di accatastamento dei fabbricati rurali

Il quadro normativo precedentemente illustrato appare intrecciato e con disposizioni ad indirizzo discorde, nel tempo, tale da rendere necessario riportare in conclusione i vigenti criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, riassunti nei tre seguenti punti.

- Tutti i fabbricati rurali (in quanto riconoscibili tali all'attualità), benchè già censiti al catasto dei terreni e non abbiano subito modifiche, debbono, comunque essere dichiarati a cura della proprietà al catasto edilizio urbano entro il 30 novembre 2012.
- 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, riceveranno 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.

CAPITOLO II

IL RICONOSCIMENTO DELLA RURALITÀ AI FINI FISCALI

1 Finalità del riconoscimento della ruralità

In relazione al quadro normativo in precedenza illustrato è evidente come le disposizioni concernenti al ruralità dei fabbricati siano strumentali per il censimento catastale.

Dalla lettura degli atti catastali si evince la natura dell'immobile e ad essa è correlata l'applicazione delle diverse imposte immobiliari e relative eventuali agevolazioni.⁶

2 I criteri di riconoscimento della ruralità per i fabbricati

A partire dall'entrata in vigore dell'articolo 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133 che ha disposto la inventariazione nel catasto edilizio urbano anche delle costruzioni rurali, sono stati previsti, per la prima volta, criteri diversificati per il riconoscimento della ruralità tra abitazioni ed immobili rurali destinati ad usi diverso dalla residenza.

L'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" (finanziaria per l'anno 1997), riallacciandosi alla suddetta normativa, ha introdotto nuove tipologie (agriturismo) di attività e requisiti (per le zone montane e disagiate), prevedendo, in particolare:

« Con uno o più regolamenti da emanare ai sensi dell'articolo 17, comma 2, della legge 23 agosto 1988, n. 400 , è disposta la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali previsti dall'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557 , convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, tenendo conto del fatto che la normativa deve essere applicata soltanto all'edilizia rurale abitativa con particolare riguardo ai fabbricati siti in zone montane e che si deve provvedere all'istituzione di una categoria di immobili a destinazione speciale per il classamento dei fabbricati strumentali, ivi compresi quelli destinati all'attività agrituristiche, considerando inoltre per le aree montane l'elevato frazionamento fondiario e l'elevata frammentazione delle superfici agrarie e il ruolo fondamentale in esse dell'agricoltura a tempo parziale e dell'integrazione tra più attività economiche per la cura dell'ambiente».

Il regolamento di attuazione della suddetta norma è stato approvato con il Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, che ha disposto nuovi criteri di accatastamento, tra cui, che recita:

⁶ Al riguardo confronta ad esempio le due sentenze della Corte di Cassazione - Sezioni unite: n. 18565 e la n. 18570, del 07.07.2009, che fanno dipendere l'assoggettabilità a Ici dei fabbricati rurali - indipendentemente dalla sussistenza dei requisiti di ruralità - non più dal fatto o meno che essi siano iscritti in catasto, ma dalla categoria attribuita dal catasto al momento dell'iscrizione.

- articolo 1, comma 3, « Ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali, ai sensi dell'articolo 2»;
- articolo 1, comma 4 « Le costruzioni rurali costituenti unità immobiliari destinate ad abitazione e loro pertinenze vengono censite autonomamente mediante l'attribuzione di classamento, sulla base dei quadri di qualificazione vigenti in ciascuna zona censuaria.»;
- articolo 1, comma 5, « Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, vengono 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.».

Sulla stessa tematica di cui al comma 4 sopra citato (categoria da attribuire alle abitazioni) si richiama la previsione portata dal D.L. 1 ottobre 2007, n. 159 -Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale - Convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 29 novembre 2007, n. 222 e che, all'articolo 42 bis, introduce nella disciplina che concerne il riconoscimento della ruralità (DL 557/93), all'articolo 9, il comma 3-ter che recita:

« Le porzioni di immobili di cui al comma 3-bis, destinate ad abitazione, sono censite in catasto, autonomamente, in una delle categorie del gruppo A.».

Nel quadro seguente si riporta l'elenco delle categorie catastali del Gruppo A:

A/1 Abitazione di tipo signorile

A/2 Abitazione di tipo civile

A/3 Abitazione di tipo economico

A/4 Abitazione di tipo popolare

A/5 Abitazione di tipo ultrapopolare

A/6 Abitazione di tipo rurale

A/7 Abitazioni in villini

A/8 Abitazioni in ville

A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici

A/10 Uffici e studi privati

A/11 Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi

Inoltre, i requisiti stabiliti con le citate disposizioni sono stati ulteriormente aggiornati dal comma 37 dell'articolo 2 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito nella legge 24 novembre 2006, n. 286, che ha previsto che i soggetti che utilizzino abitazioni debbano essere necessariamente iscritti all'Albo delle imprese agricole, per beneficiare delle agevolazioni.

Ulteriore modifiche sono state introdotte dall'articolo 42 bis dal DL 159/07 e dalla legge n. 244/07.

I requisiti per il riconoscimento rurale per le abitazioni sono contenuti nella versione dell'articolo 9, “Istituzione del catasto dei fabbricati” del D.L. n. 557 /93, come modificato dall'art. 42 bis, D.L. n. 159/07, convertito dalla legge 222/07, che prevede:

« 3 Ai fini del riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali, i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni :

a) il fabbricato deve essere utilizzato quale abitazione:

- 1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno per esigenze connesse all'attività agricola svolta;
- 2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno a cui l'immobile è asservito;
- 3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche; da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;
- 4) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- 5) da uno dei soci o amministratori delle società agricole di cui all' articolo 2 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99 , aventi la qualifica di imprenditore agricolo professionale; a-bis) i soggetti di cui ai numeri 1), 2) e 5) della lettera a) del presente comma devono rivestire la qualifica di imprenditore agricolo ed essere iscritti nel registro delle imprese di cui all' articolo 8 della legge 29 dicembre 1993, n. 580.

b) abrogata;

c) il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 metri quadrati.

d) il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'IIVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall' articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 ;

e) i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8 ,ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969 , adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408 , e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.»

Dalla lettura della norma emerge come i requisiti previsti, che devono essere contestualmente soddisfatti per il riconoscimento di ruralità per ciascun immobile di tipo abitativo, possono essere sostanzialmente suddivisi in due categorie una attinente contenuti di tipo soggettivo (che devono sussistere in capo al soggetto che utilizza il bene) e l'altra di tipo oggettivo (connessi con la natura tecnica dell'immobile e la sua destinazione effettiva).

Nel secondo capitolo si commentano, in dettaglio, i vari requisiti.

Ai fini del riconoscimento della ruralità ai fini fiscali delle costruzioni, dopo la prima catalogazione, di legge, che differenzia i requisiti tra abitazioni ed immobili strumentali per uso diverso, nell'ambito delle unità immobiliari a destinazione abitativa, una seconda macroclassificazione può essere fatta tra requisiti soggetti e requisiti oggettivi.

I primi attengono a caratteristiche e stato di fatti che concernono i soggetti utilizzatori dei fabbricati, i secondi concernono le caratteristiche tipologiche edilizie, ubicazionali, destinazione d'uso, utilizzazione

3 Requisiti per il riconoscimento della ruralità per le costruzioni strumentali ad uso abitazione

Requisiti soggettivi;

Utilizzatore

Il fabbricato deve essere utilizzato:- dal soggetto titolare di proprietà o di altro diritto reale sul terreno che conduca il fondo;

- dall'affittuario che conduca il fondo;
- dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile è asservito;
- dai familiari conviventi a carico dei predetti soggetti, risultanti dalle certificazioni anagrafiche;
- dai soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;
- coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali;
- da uno dei soci o amministratori della società agricola.

La verifica del soddisfacimento di questo requisito non presenta particolari difficoltà in quanto lega il controllo della condizione all'esistenza di una prova documentale dalla quale si evinca con chiarezza il soggetto che utilizza l'abitazione, consentendo quindi il confronto con la categoria di soggetti ammessa.

La norma appare sufficientemente chiara nell'individuare le tipologie dei soggetti e le loro condizioni specifiche in rapporto al fondo (coltivatore diretto, imprenditore agricolo, affittuario, loro familiari conviventi, ecc.).

Qualche difficoltà sorge nel caso di soggetto titolare di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Per questi ultimi può presentarsi la seguente casistica:

- A) soggetto titolare di pensione corrisposta a seguito di attività agricola che continua a svolgere attività agricola sul fondo;
- B) soggetto titolare di pensione corrisposta a seguito di attività agricola che ha concesso i terreni in uso a terzi;
- C) soggetto titolare di pensione, corrisposta a seguito di attività agricola, che non svolge più attività agricola sul fondo e non ha dato in uso lo stesso a terzi.

Ciò premesso, si fa presente che i requisiti per riconoscere, ai fini fiscali, il carattere di ruralità degli immobili, sono previsti dall'art. 9, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni.

Per gli immobili destinati ad edilizia abitativa, l'art. 9, comma 3, individua delle condizioni di carattere oggettivo, in quanto riferite alle caratteristiche dell'immobile ed al suo effettivo asservimento al terreno, nonché di carattere soggettivo, in quanto afferenti all'utilizzatore dell'immobile.

Il riconoscimento della ruralità del fabbricato ad uso abitativo presuppone che tutte le condizioni risultino verificate, in quanto la mancanza di un solo requisito fa perdere ai fabbricati in esame la caratteristica della ruralità e, quindi, i connessi benefici fiscali. Per quanto riguarda le condizioni soggettive, la norma citata menziona i pensionati tra i soggetti che utilizzano il fabbricato quale propria abitazione.

Tuttavia, ai fini del riconoscimento della ruralità, deve sussistere, unitamente agli altri requisiti richiesti, anche la condizione di cui all'art. 9, comma 3, lettera d), la quale dispone che il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

Pertanto, nel caso di cui al punto A), atteso che il soggetto titolare di pensione continua a svolgere attività agricola sul fondo, il requisito relativo all'ammontare del volume d'affari deve essere verificato in capo a quest'ultimo senza tener conto del trattamento pensionistico percepito, ai sensi dell'art. 9, comma 3, lettera d) del decreto-legge n. 557 del 1993. In tal caso l'attività esercitata direttamente dal pensionato sul fondo deve assumere i connotati di una vera e propria attività economica, produttiva di ricavi, quale, per esempio, l'attività finalizzata alla produzione di prodotti agricoli per la vendita. A tal fine, potrebbe ritenersi indicativo il possesso della partita IVA da parte del pensionato.

Nel caso descritto al punto B), concernente l'ipotesi in cui il fondo venga concesso in uso a terzi, il requisito del volume d'affari deve intendersi riferito esclusivamente al soggetto che conduce il fondo.

Per quanto concerne l'ipotesi di cui al punto C) relativo al pensionato agricoltore che non eserciti più alcuna attività sul proprio fondo e non abbia neppure concesso lo stesso in uso a terzi, deve escludersi il riconoscimento del carattere di ruralità del fabbricato ad uso abitativo di proprietà del pensionato e, conseguentemente, i connessi benefici fiscali, atteso che non sussiste il requisito richiesto dall'art. 9, comma 3, lett. d), in capo al pensionato, né in capo a terzi utilizzatori del fondo.

Tra i soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura sono compresi i titolari di pensione di reversibilità qualora il de cuius ha svolto attività agricola in modo autonomo.

Condizioni reddituali per il riconoscimento della ruralità

Il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo. Tale reddito deve essere determinato escludendo i compensi per trattamenti pensionistici corrisposti al possessore di terreno a seguito di attività svolta in agricoltura.

Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della legge n. 97 del 1994, il suddetto volume d'affari deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo.

Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'art. 34, sesto comma, del decreto del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e successive modificazioni.

Tale limite è di € 7.000,00 (cfr. 31 dell'art. 2, D.L. 3 ottobre 2006, n. 262, come modificato dalla relativa legge di conversione n. 286/06).

Per i fabbricati a destinazione diversa dalle abitazioni tale limitazione non opera.

Comproprietà di unità

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata come abitazione 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.

Per i fabbricati a destinazione diversa dalle abitazioni tale agevolazione non opera, in quanto il fabbricato deve essere utilizzato esclusivamente dal conduttore del fondo.

Estensione del terreno asservito dalla casa di abitazione

Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere una superficie non inferiore a 10.000 m² e deve essere censito nel Catasto Terreni con attribuzione di reddito agrario.

Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra, la funghicoltura o altra coltura intensiva, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 m². Lo stesso limite vale quando il terreno è ubicato in Comune considerato montano ai sensi della legge n. 97 del 1994.

Per i fabbricati a destinazione diversa dalle abitazioni tale limitazione non opera.

Requisiti oggettivi:

Tipologia edilizia

I fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche di lusso (previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 2 agosto 1969, adottato in attuazione dell'articolo 13 della legge 2 luglio 1949, n. 408; G.U. n. 218 del 1969) ovvero quelle delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 (abitazioni signorili) e A/8 (abitazioni in villa), non possono essere riconosciuti rurali ai fini fiscali.

Per quanto concerne le abitazioni di lusso si evidenzia che tali caratteristiche non rilevano dalla banca dati catastali e concernono le seguenti condizioni:

- abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici adottati od approvati a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come "di lusso";
- abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotti non inferiori a 3000 m², escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
- abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 m³. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 m³. v.p.p. per ogni 100 m². di superficie asservita ai fabbricati;
- abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 m²; o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 m²;
- case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a m². 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le

- cantine, le soffitte, le scale e posto macchine) ed eventi come pertinenza un'area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta;
- singole unità immobiliari aventi superficie complessiva superiore a 240 m² (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le soffitte, le scale e posto macchine);
 - abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione;
 - case e singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra le seguenti:
 - a) Superficie utile complessiva dell'appartamento superiore a m² 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
 - b) Terrazze a livello coperte e scoperte e balconi, quando la loro superficie utile complessiva supera m² 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
 - c) Ascensori - Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala, ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
 - d) Scala di servizio - Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta a necessità di prevenzione di infortuni od incendi.
 - e) Montacarichi o ascensore di servizio - Quando sono a servizio di meno di 4 piani.
 - f) Scala principale: con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm 170 di media; con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
 - g) Altezza libera netta del piano superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
 - h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna: in legno pregiato o massello e lastronato; di legno intagliato, scolpito o intarsiato; con decorazioni pregiate sovrapposte od imprese.
 - i) Infissi interni come da voce precedente anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% (cinquanta per cento) della superficie totale.
 - l) Pavimenti. Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% (cinquanta per cento) della superficie utile totale dell'appartamento: in materiale pregiato; con materiali lavorati in modo pregiato.
 - m) Pareti - Quando per oltre il 30% (trenta per cento) della loro superficie complessiva siano: eseguite con materiali e lavori pregiati; rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
 - n) Soffitti - Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.
 - o) Piscina coperta o scoperta, in muratura, quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.
 - p) Campo da tennis - Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari.

Localizzazione del fabbricato

Il fabbricato di abitazione, per essere considerato rurale, deve essere ubicato sul fondo cui è asservito oppure nel medesimo territorio comunale od anche in quello di Comuni confinanti.

Tale agevolazione (ubicazione esterna al fondo) non è valida per i fabbricati a destinazione diversa dalle abitazioni.

In sostanza, secondo la norma citata, la ruralità non viene meno se: