

MARIO IOVINE

LUIGI CENICOLA

# i nuovi adempimenti catastali e fiscali per i fabbricati rurali

**derivanti dal decreto legge 6/12/2011  
n. 201, convertito con legge del  
22/12/2011 n. 214 e aggiornato con le  
disposizioni del dm 26/7/2012 e della  
circolare n. 2/2012 dell'Agencia del  
Territorio**

**EXEO** edizioni

**GUIDE  
OPERATIVE**

ISBN formato pdf: 978-88-97916-16-1

professionisti  
pubblica amministrazione

DR. ING. MARIO IOVINE

DR. LUIGI CENICOLA

# i nuovi adempimenti catastali e fiscali per i fabbricati rurali

**derivanti dal decreto legge 6/12/2011 n.  
201, convertito con legge del 22/12/2011 n.  
214 e aggiornato con le disposizioni del dm  
26/7/2012 e della circolare n. 2/2012  
dell'Agenzia del Territorio**



fax: 049 9710328 – tel: 049 9710328 martedì e giovedì 12: 30 > 14: 00  
e-mail: [info@exeo.it](mailto:info@exeo.it)

---

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 singolo destinatario del prodotto in caso di soggetto acquirente diverso da persona fisica, e dei suoi stretti collaboratori professionali: ogni diversa utilizzazione e diffusione, con qualsiasi mezzo, con qualsiasi scopo e nei confronti di chiunque altro, è vietata. 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.

Disclaimer: pur compiendo ogni ragionevole sforzo per assicurare che il contenuto sia elaborato con la cura necessaria, si avverte che errori, inesattezze, ambiguità od omissioni sono sempre possibili. Con riguardo a ciò, l'editore, il curatore e gli autori si esimono da ogni responsabilità, invitando l'utente a verificare il contenuto con la documentazione ufficiale.

Autori: **Mario Iovine**, ingegnere, esperto di topografia, estimo, costruzioni ed in particolare di rilievo catastale e di approntamento e predisposizione di atti di aggiornamento del catasto terreni ed edilizio urbano. Dipendente di azienda privata di costruzioni edili. Membro del Comitato Tecnico Scientifico della rivista informatica [www.catastonline.it](http://www.catastonline.it). | **Luigi Cenicola**, laureato in giurisprudenza, presta servizio presso l'ufficio tributario della Confederazione Nazionale Coldiretti. Esperto in materia di catasto, contenzioso tributario, imposte indirette sui trasferimenti e fiscalità locale. Collabora con le seguenti riviste: - Agricoltura di IPSQA;- Agrisole de "il Sole 24 Ore"; - Giurisprudenza Agraria. È autore di varie pubblicazioni. È membro del Comitato Tecnico Scientifico della rivista informatica [www.catastonline.it](http://www.catastonline.it).

edizione: settembre 2012 | collana: FISCALITÀ CATASTALE E IMPOSIZIONE IMMOBILIARE, a cura di Antonio Iovine | materia: catasto | tipologia: guida operativa | formato: digitale, pdf | codice prodotto: A112 – nic 3 | ISBN: 978-88-97916-16-1 | prezzo: € 20,00 | Editore: Exeo srl CF PI RI 03790770287 REA 337549 ROC 15200/2007 c.s.i.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. | Luogo di elaborazione presso la sede operativa. L'editore ringrazia per ogni segnalazione o suggerimento inviato a [redazione@exeoedizioni.it](mailto:redazione@exeoedizioni.it).

---



professionisti

pubblica amministrazione

[www.catastonline.it](http://www.catastonline.it) - [www.exeoedizioni.it](http://www.exeoedizioni.it)

## 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.

In particolare il testo è aggiornato alle disposizioni “speciali” di cui al decreto legge 6/12/2011 n. 201 (cosiddetto decreto Monti Salva-Italia) che ha sancito l’obbligo di accatastamento all’urbano, entro il 30 novembre 2012, dei fabbricati rurali già iscritti al catasto dei terreni nonché modificato le modalità e termini per la domanda per la variazione della categoria catastale delle unità immobiliari riconoscibili rurali, ma iscritte in catasto in categorie diverse A/6 e D/10.

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 vogliono 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 un materia di catasto ai sensi del decreto legislativo n. 122/98.

È presente una raccolta dei più rilevanti provvedimenti di legge e documenti di prassi sulla materia.

## INDICE

<i>Introduzione</i> .....	4
CAPITOLO I.....	7
ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI ED EVOLUZIONE NORMATIVA .....	7
1 Premessa .....	7
2 L'evoluzione della normativa .....	8
3 La nuova normativa per il censimento dei fabbricati rurali.....	9
5 I criteri di accatastamento e di riconoscimento della ruralità .....	13
<i>Requisiti per il riconoscimento di ruralità per le abitazioni.</i> .....	14
<i>Requisiti per il riconoscimento della ruralità per le costruzioni strumentali diverse dalle abitazioni</i> .....	16
6 Sintesi conclusiva.....	17
CAPITOLO II .....	19
GLI ADEMPIMENTI CATASTALI.....	19
1 Premessa .....	19
2 Dichiarazione delle nuove costruzioni e di variazione delle unità immobiliari censite .....	19
<i>Obbligo e termini</i> .....	19
<i>Soggetti obbligati</i> .....	20
<i>Le variazioni oggettive degli immobili censiti cui consegue il riconoscimento o la perdita della ruralità</i> .....	20
<i>Particolari casi di intestazione e censimento di fabbricati</i> .....	21
<i>Fabbricati costruiti sul terreno di terzi</i> .....	21
<i>Unità immobiliare a cavallo di lotti di proprietari diversi.</i> .....	22
<i>Fabbricato costruito su terreno di altro soggetto e detenuto in regime di locazione</i> .....	23
<i>Unità immobiliare costruita su aree demaniali in concessione</i> .....	24
<i>Unità immobiliare con titolarità diversa per porzioni di essa</i> .....	25
<i>Impianti fotovoltaici</i> .....	26
<i>Fabbricati rurali inagibili</i> .....	28
<i>Fabbricati non obbligatoriamente soggetti ad accatastamento</i> .....	29
<i>Serre di natura agricola</i> .....	29
3 Disciplina transitoria – domande per l'annotamento negli atti catastali del possesso dei requisiti di ruralità.....	30
<i>Invio delle domande</i> .....	32
<i>La verifica delle autocertificazioni</i> .....	36
<i>Aggiornamento degli atti catastali</i> .....	36
4 Richiesta di annotamento per unità variate limitatamente al riconoscimento della ruralità... 38	38
5 Le dichiarazioni in catasto dei fabbricati già censiti al solo C.T. ....	44
6 Le dichiarazioni dei fabbricati mai denunciati in catasto.....	44
7 Le procedure informatiche per le dichiarazioni.....	53
<i>Il tipo mappale</i> .....	53
<i>La dichiarazione al catasto edilizio urbano</i> .....	61
<i>La nuova versione della procedura DO CFA 4</i> .....	69
<i>DO CFA semplificato</i> .....	71
8 Considerazioni finali sulle modalità di richiesta di accertamento della ruralità .....	74

9 Mancato riconoscimento della ruralità e ricorso tributario .....	74
CAPITOLO III.....	77
LE IMPOSTE SUI FABBRICATI RURALI .....	77
1 Premessa .....	77
2 Imposta comunale immobili (ICI - gestione residua).....	77
3 Imposta municipale propria (IMU) .....	78
<i>Terreni agricoli</i> .....	82
<i>Fabbricati rurali</i> .....	83
ALLEGATI .....	88
D.L. 30-12-1993 n. 557 - Ulteriori interventi correttivi di finanza pubblica per l'anno 1994. Stralcio articolo 9.....	89
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. ....	93
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.....	96
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.....	97
Codice civile - "Art. 2135. Imprenditore agricolo.....	99
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. ....	100
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." .....	102
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.....	110
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.....	111
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.....	113
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.....	114
Decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216 (pubblicato sulla G.U. n. 302 del 29 dicembre 2011) cosiddetto "milleproproghe per il 2012", stralcio articolo 29, comma 8. ....	117
Nota n. 31892 del 22/6/2012 dell'Agenzia del Territorio - (Direzione centrale Catasto e cartografia) - Oggetto: Accertamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici. ....	118
Decreto Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.....	127
Circolare N. 2/2012 - Agenzia del ... Territorio - Oggetto: Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'art. 13, commi 14-bis, 14-ter, 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 e del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.....	139

## CAPITOLO I

### ACCATASTAMENTO DEI FABBRICATI ED EVOLUZIONE NORMATIVA

#### 1 Premessa

Il testo unico delle leggi sul nuovo catasto dei terreni, approvato con R.D. 8 ottobre 1931, n. 1572, all'articolo 16, prevedeva che i fabbricati rurali, quando soddisfacevano determinate condizioni fossero censiti al solo catasto dei terreni.

Il censimento consisteva nella rappresentazione del fabbricato rurale nella mappa catastale e nell'iscrizione nelle partite ordinarie del catasto dei terreni, insieme a tutte le particelle di terreno possedute dalla medesima ditta in un determinato comune. Nella partita di catasto dei terreni il fabbricato rurale era distinto con il numero di particella, l'indicazione della superficie della particella e la destinazione d'uso "fabbricato rurale" in luogo della qualità di coltura attribuita alle particelle con destinazione agricola e senza reddito.

Ciò in quanto i fabbricati rurali erano esenti da redditi fondiari 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.

Per la precisione oltre la destinazione "fabbricato rurale" una costruzione rurale poteva essere distinta con una delle seguenti altre denominazioni: fabbricato da accertare diviso in subalterni; fabbricato promiscuo, fabbricato diruto, fabbricato rurale diviso in subalterni; porzione da accertare di fabbricato rurale; porzione di fabbricato rurale; porzione rurale di fabbricato promiscuo.

Con la costituzione del nuovo catasto edilizio urbano la cui formazione fu disposta con R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito in legge, con modificazioni, con L. 11 agosto 1939, n. 1249, tale indirizzo normativo fu conservato non prevedendo il censimento al catasto edilizio urbano dei fabbricati rurali (cfr. articolo 6 del R.D.L.).

Con tale impostazione normativa, fino a pochi anni or sono, per la conservazione del catasto era prevista a carico dei proprietari terrieri la denuncia dei cambiamenti nello stato dei terreni, (cfr. articolo 114 del regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni, approvato con R.D. 8-12-1938 n. 2153)

La denuncia di un fabbricato rurale di nuova costruzione o di variazione di uno già censito, diversamente dai fabbricati urbani, poteva essere evasa direttamente dal proprietario (senza ricorso ad un tecnico) e presentata in catasto 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.

## 2 L'evoluzione della normativa

In tema di accatastamento dei fabbricati rurali, dopo vari tentativi di introduzione di modifiche normative non andate a buon fine, con l'articolo 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133, fu disposta la inventariazione nel catasto edilizio urbano anche delle costruzioni rurali. Per questa implementazione di oggetti, il catasto edilizio urbano si sarebbe denominato, più genericamente "catasto dei fabbricati".

Per l'attuazione della norma, è stato emanato il regolamento di esecuzione con decreto del Ministro delle Finanze del 2 gennaio 1998, n. 28 il quale dispone che le modalità da seguire per l'accatastamento dei fabbricati rurali di nuova costruzione o variati sono quelle ordinariamente previste per i fabbricati urbani.

Tali modalità prevedono:

- 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.

Per il tipo mappale è stata prevista una procedura semplificata per le costruzioni di modesta rilevanza censuaria e/o cartografica allo scopo di contenere i costi di approntamento.<sup>1</sup>

Inoltre per alcune tipologie di modestissimi manufatti è stata confermata la non sussistenza dell'obbligo di accatastamento.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup>; 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 plano-volumetrica;
- 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 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.

<sup>2</sup> 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.



Con la normativa per la costituzione del catasto dei fabbricati, con il D.P.R. n. 139 del 1998, in attuazione di quanto previsto dall'art. 3, comma 156, della legge n. 662/96, e disposizioni di prassi dell'Amministrazione del catasto fu stabilito che le costruzioni, strumentali all'esercizio dell'attività agricola, fossero censite come unità a destinazione abitativa o come unità ad attività produttive agricole.

Per le prime fu previsto il classamento nella categoria ordinaria più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti.

Per le seconde fu previsto il censimento 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.<sup>3</sup>

### 3 La nuova normativa per il censimento dei fabbricati rurali

L'introduzione dell'Imposta Comunale Immobili (ICI) ed il non perfetto allineamento della nuova normativa fiscale a quella previgente delle altre imposte sui fabbricati e con la normativa catastale ha creato alcuni dubbi interpretativi sui criteri di riconoscimento della ruralità che hanno richiesto anche specifici pronunciamenti della Corte di Cassazione, che comportano riflessi anche sui criteri di accatastamento dei fabbricati rurali.

I primi orientamenti giurisprudenziali (Cfr. Corte di Cassazione - Sez. tributaria, sentenza n. 15321 del 15.05.2008) hanno evidenziato come, ai sensi della vigente normativa, fossero soggetti ad Ici i fabbricati rurali iscritti al Catasto edilizio urbano (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 iscrिवibili 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

---

<sup>3</sup> Cfr. circolare n.96/T del 9.4.98 del Dipartimento del Territorio - Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e di Conservazione dei Registri Immobiliari e successiva n. 18/T del 9.2.2000.

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.

È 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, convertito 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, convertito. 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 sentenze<sup>4</sup>, 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

---

<sup>4</sup> 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.

l'UTE, ora) l'Agenzia del Territorio (Cass. n. 6386 del 2006; 15449 del 2008; nonché S.U. n. 18565/09, cit.).”<sup>5</sup>

Per fare definitiva chiarezza sulla vicenda è quindi intervenuto il legislatore con due disposti normativi.

Con un primo intervento, con 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.

È 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 .

In particolare 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 l'attuazione della norma è stato emanato il decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 14/9/2011 e la circolare n. 6 del 22/9/2011 dell'Agenzia del Territorio

Successivamente, con 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, il legislatore ha mutato orientamento 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 del 26/7/2012 sono state stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità.

Sulla materia è stata emanata anche la circolare n. 2 del 7/8/2012 dell'Agenzia del Territorio.

Lo stesso 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, contiene una disposizione molto forte che prevede 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, debbano 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».

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

---

<sup>5</sup> Ricostruzione tratta dall'ebook "L'accatastamento dei fabbricati rurali e il trattamento fiscale" di Riccardo De Sanctis - Edizioni Exeo -2012

## 5 I criteri di accatastamento e di riconoscimento della ruralità

Sono fissati dall'articolo 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modificazioni.

Questa norma, oltre a disporre la inventariazione nel catasto edilizio urbano anche delle costruzioni rurali, ha previsto, per la prima volta, criteri diversificati per il riconoscimento della ruralità tra abitazioni ed altri immobili rurali strumentali all'esercizio dell'attività agricola.

Una delle principali modifiche alla suddetta normativa è stata introdotta dall'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" (finanziaria per l'anno 1997)<sup>6</sup>, che ha incluso tra gli immobili considerabili rurali ai fini fiscali nuove tipologie di attività (agriturismo) e requisiti (per le zone montane e disagiate).

Il regolamento di attuazione della suddetta norma, approvato con il Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, ha chiaramente fissato alcuni principi per l'accatastamento:

- le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali, ai sensi dell'articolo;
- 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;<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> « 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 agrituristica, 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 ... .. ».

<sup>7</sup> Il 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, all'articolo 42 bis, introduce nella disciplina che concerne il riconoscimento della ruralità (DL 557/93), all'articolo 9, il comma 3-ter che chiarisce più direttamente la categoria catastale da attribuire alle abitazioni rurali disponendo che 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

- 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..

### *Requisiti per il riconoscimento di ruralità per le abitazioni.*

I fabbricati o porzioni di fabbricati destinati ad edilizia abitativa, per essere riconosciuti rurali ai fini fiscali, devono soddisfare contestualmente 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;<sup>8</sup>
- 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

---

<sup>8</sup> Per questi i 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.

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. A tal fine, potrebbe ritenersi indicativo il possesso della partita IVA da parte del pensionato.

Nel caso di cui 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.

Nel caso di cui al punto C), deve escludersi il riconoscimento del carattere di ruralità del fabbricato ad uso abitativo di proprietà del pensionato , 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.

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'IVA si presume pari al limite massimo previsto per l'esonero dall'articolo 34 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633 ;<sup>9</sup>

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.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> 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).

<sup>10</sup> Sono considerate di lusso le abitazioni che presentano una delle 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 m<sup>2</sup>, escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali;
- abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a 2000 m<sup>3</sup>. e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a 25 m<sup>3</sup>. v.p.p. per ogni 100 m<sup>2</sup>. di superficie asservita ai fabbricati;
- abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 m<sup>2</sup>; o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 m<sup>2</sup>;
- case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Fermi restando i suddetti requisiti, si considera rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito, purché entrambi risultino ubicati nello stesso comune o in comuni confinanti.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più proprietari o titolari di altri diritti reali, da più affittuari, ovvero da più soggetti che conducono il fondo sulla base di un titolo idoneo, i requisiti devono sussistere in capo ad almeno uno di tali soggetti. Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari ad uso abitativo, i requisiti di ruralità devono essere soddisfatti distintamente. Nel caso di utilizzo di più unità ad uso abitativo, da parte di componenti lo stesso nucleo familiare, il riconoscimento di ruralità dei medesimi è subordinato, oltre che all'esistenza dei requisiti indicati nel comma 3, anche al limite massimo di cinque vani catastali o, comunque, di 80 metri quadrati per un abitante e di un vano catastale, o, comunque, di 20 metri quadrati per ogni altro abitante oltre il primo. La consistenza catastale è definita in base ai criteri vigenti per il catasto edilizio urbano.

### ***Requisiti per il riconoscimento della ruralità per le costruzioni strumentali diverse dalle abitazioni***

Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola di cui all' articolo 2135 del codice civile e in particolare destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione e l'allevamento;
- d) all'allevamento e al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo, in conformità a quanto previsto dalla legge 20 febbraio, n.96;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;
- g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zona di montagna;

---

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.



- h) ad uso di ufficio dell'azienda agricola;
- i) alla manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e loro consorzi di cui all' articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228;
- l) all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso.

Una ulteriore attività assimilabile a quella agricola è stata introdotta dall'articolo 1, comma 423, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 (legge finanziaria per il 2006) e successive modificazioni, da ultimo con la legge 24 dicembre 2007, n. 244 (legge finanziaria per il 2008), comma 178, articolo 1, prevede che: «..... la produzione e la cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche nonché di carburanti ottenuti da produzioni vegetali provenienti prevalentemente dal fondo e di prodotti chimici derivanti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo, effettuate dagli imprenditori agricoli, costituiscono attività connesse ai sensi dell'articolo 2135, terzo comma, del codice civile e si considerano produttive di reddito agrario fatta salva l'opzione per la determinazione del reddito nei modi ordinari, previa comunicazione all'ufficio secondo le modalità previste dal regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 10 novembre 1997, n. 442. »

Sulla materia è stata emanata la circolare n. 32 del 6/7/09 dell'Agenzia dell'Entrate -alla cui lettura si rinvia- che discrimina la riconoscibilità o meno dei requisiti di ruralità in relazione ad alcune caratteristiche dell'impianto e altre soggettive quando la produzione è svolta nell'ambito di un'azienda agricola (tra queste, rilevano la potenza dell'impianto e il volume d'affare del conduttore il fondo).

Contestualmente all'articolo 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito nella legge 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modificazioni, vige il Testo Unico delle imposte sui redditi, approvato con D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, che all'art. 32 a tale fine, al comma 2 (non abrogato neanche implicitamente) prevede:

« Sono considerate attività agricole:

- a) le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura;
- b) l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste;
- c) le attività di cui al terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorché non svolte sul terreno, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o all'allevamento di animali, con riferimento ai beni individuati, ogni due anni e tenuto conto dei criteri di cui al comma 1, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze su proposta del Ministro delle politiche agricole e forestali. »

## 6 Sintesi conclusiva

Alla luce del quadro normativo precedentemente illustrato possono essere riassunte nei quattro seguenti punti le modalità di censimento catastale dei fabbricati rurali dai quali

rilevano, di conseguenza, gli adempimenti che insorgono nei proprietari, descritti nel dettaglio nel capitolo seguente.

- Obbligo di censimento in catasto di tutti i fabbricati - Tutti i fabbricati rurali (anche se 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.
- Unità immobiliari rurali 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, devono recare negli atti catastali una specifica annotazione al riguardo.
- Unità immobiliari strumentali all'esercizio dell'attività agricola - Sono censite nella categoria catastale D/10, di per sè stessa intrinsecamente attestante il riconoscimento di ruralità ai fini fiscali, ovvero altra categoria (C/2, C/6, C/7 o del gruppo D), ma in tale caso devono recare una specifica annotazione che attesti il riconoscimento della ruralità.
- Variazione dei requisiti di ruralità - Per gli immobili censiti in catasto nella categoria D/10 e per quelli che presentano l'annotazione di ruralità, sorge l'obbligo nei proprietari di dichiarare la perdita dei requisiti per il riconoscimento della ruralità. Parallelamente vige l'obbligo di dichiarazione dell'acquisizione dei requisiti di ruralità, qualora si voglia usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalla disciplina tributaria.

## CAPITOLO II

### GLI ADEMPIMENTI CATASTALI

#### 1 Premessa

In linea generale, la normativa catastale prevede che i proprietari di immobili tengano il catasto aggiornato rispetto alla natura, consistenza, stato e destinazione dell'immobile oltre che per la corretta e completa intestazione dei soggetti che vantano titoli sugli stessi. Infine per i fabbricati rurali, allo scopo di potere usufruire di specifiche agevolazioni loro riservate dalla disciplina fiscale, è necessario che sia aggiornata in catasto anche la posizione soggettiva del titolare ed oggettiva del fabbricato rispetto ai requisiti per il riconoscimento della ruralità. Tale ultimo obbligo è stato recentemente rafforzato dalla normativa illustrata nel capitolo precedente.

Nel seguito del presente capitolo sono riportati i doveri-diritti dei proprietari di immobili per il censimento catastale e, nel terzo capitolo la liquidazione delle imposte immobiliari per i fabbricati rurali.

#### 2 Dichiarazione delle nuove costruzioni e di variazione delle unità immobiliari censite

##### *Obbligo e termini*

L'articolo 28 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652 convertito in legge, con modificazioni, con L. 11 agosto 1939, n. 1249 impone che i fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorché esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare. Debbono del pari essere dichiarati, entro lo stesso termine, i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta.

L'articolo 20 del medesimo R.D.L. prevede altresì l'obbligo di denunciare le variazioni nello stato e nel possesso degli immobili già censiti in catasto.

Tale obbligo è stato esteso alle costruzioni rurali con il Decreto del Ministro delle Finanze 2/1/1998, n. 28 e confermato con il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 26 luglio 2012.

Il termine per la presentazione della dichiarazione in catasto, originariamente fissato, come in precedenza ricordato, entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui le nuove costruzioni sono state ultimate e le variazioni, di quelle già dichiarate in catasto, eseguite, è stato modificato dall'articolo 1, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n.

MARIO IOVINE

LUIGI CENICOLA

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. In particolare il testo è aggiornato alle disposizioni "speciali" di cui al decreto legge 6/12/2011 n. 201 (cosiddetto decreto Monti Salva-Italia) che ha sancito l'obbligo di accatastamento all'urbano, entro il 30 novembre 2012, dei fabbricati rurali già iscritti al catasto dei terreni nonché modificato le modalità e termini per la domanda per la variazione della categoria catastale delle unità immobiliari riconoscibili rurali, ma iscritte in catasto in categorie diverse A/6 e D/10. 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 vogliono 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. È presente una raccolta dei più rilevanti provvedimenti di legge e documenti di prassi sulla materia.

ISBN 978-88-97916-16-1



9 788897 916161

€ 20

EXEO edizioni

GUIDE  
OPERATIVE

ISBN formato pdf: 978-88-97916-16-1

professionisti  
pubblica amministrazione