

Interessato (entro il 30 novembre) solo chi non era imprenditore agricolo al 3 ottobre 2006

Fabbricati ex rurali, sconti mirati

L'accatastamento senza sanzioni non è per tutti gli immobili

PAGINA A CURA
DI MAURIZIO BONAZZI

L'accatastamento entro il prossimo 30 novembre, senza applicazione di sanzioni, non riguarda tutti i fabbricati che hanno perduto i requisiti fiscali della ruralità, ma solo quelli a uso abitativo che non possiedono l'ulteriore requisito richiesto dal comma 37 dell'art. 2 del dl n. 262/2006. Si tratta di quelle abitazioni utilizzate dai proprietari dei terreni, ovvero dagli affittuari del terreno stesso, oppure dai soggetti che ad altro titolo conducono il terreno cui l'immobile è asservito, che, alla data del 3 ottobre 2006, non rivestivano la qualifica di imprenditori agricoli iscritti nel registro delle imprese.

Per tutti gli altri fabbricati che hanno perso i requisiti della ruralità, per motivi diversi da quelli riconducibili al predetto comma 37 dell'art. 2 del dl n. 262/2006, l'accatastamento comporterà, in ogni caso, l'applicazione della sanzione da 258 a 2.066 euro. E ciò a prescindere dalla circostanza che il modello Docfa (con il quale il soggetto interessato provvede all'accatastamento dell'unità immobiliare) venga presentato prima o dopo la data del 30 novembre 2007. Infatti, per tali fabbricati il legislatore non ha previsto alcuna sanatoria. Conseguentemente se l'accatastamento risulterà effettuato oltre i 30 giorni da quando è venuta meno la ruralità, l'Agenzia del territorio irrognerà la sanzione, salvo l'eventuale decorso della prescrizione quinquennale. Risulta così chiaro che accatastare prima o dopo il 30 novembre, sotto il profilo sanzionatorio, applicabile in materia catastale, risulterà indifferente. E anche qualora, in caso di mancato accatastamento, si dovesse attivare il comune (art. 1, comma 336, legge n. 311/2004) o l'Agenzia del territorio (art. 2, comma 36, dl n. 262/2006), se il contribuente ottempererà entro 90 giorni dalla richiesta (del comune) o dalla pubblicazione del comunicato in Gazzetta Ufficiale (da parte

L'accatastamento degli ex rurali e le sanzioni

Motivi dell'accatastamento	Soggetto che provvede all'accatastamento	Sanzioni catastali
Perdita dei requisiti per effetto del comma 37 dell'art. 2 del dl n. 262/2006	Contribuente	Nessuna sanzione (se accatastato entro il 30/11/2007)
Perdita dei requisiti per motivi diversi dal comma 37 dell'art. 2 del dl n. 262/2006	Contribuente (spontaneamente o a seguito di richiesta dell'Agenzia del territorio)	Da 258 a 2.066 (a condizione che non sia intervenuta la prescrizione quinquennale)
Perdita dei requisiti per motivi diversi dal comma 37 dell'art. 2 del dl n. 262/2006	Agenzia del territorio a seguito di inerzia da parte del contribuente	Da 258 a 2.066 (a condizione che non sia intervenuta la prescrizione quinquennale) oltre agli oneri da corrispondere all'Agenzia del territorio per l'accatastamento d'ufficio

dell'Agenzia del territorio), la sanzione irrogabile resterà la medesima (da 258 a 2.066 euro). Ma procediamo con ordine.

I fabbricati rurali. I requisiti che sanciscono la ruralità dei fabbricati sono stabiliti dai commi da 3 a 6 dell'art. 9 del dl n. 557/1993 convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133/1994. Tali fabbricati, normalmente iscritti nel catasto terreni, in caso di perdita del requisito dovevano essere dichiarati al catasto fabbricati: entro il 31 gennaio dell'anno successivo, se la mancanza dei requisiti si era verificata entro l'11 marzo 2006, oppure entro i 30 giorni successivi, sempre, dalla perdita della ruralità, per gli eventi verificatisi dal 12 marzo in poi (art. 34-quinques del dl n. 4/2006 e circolare Agenzia del territorio, n. 3/T/2006).

La deroga. Il comma 36 dell'art. dl n. 262/2006, integrando la lettera a) del comma 3 dell'art. 9 del dl n. 557/1993 che disciplina il requisito soggettivo del possessore del fabbricato a uso abitativo, ha posto, a far tempo dal 3 ottobre 2006, un'ulteriore condizione: che i proprietari dei terreni, ovvero gli affittuari del terreno stesso, oppure i soggetti che ad altro titolo conducono il terreno cui l'immobile è asservito siano imprenditori iscritti nel registro delle imprese. È evidente allora che, in assenza di un'esplicita deroga, i fabbricati posseduti da soggetti privi di tale requisito dovevano essere accatastati, ex art. 34-quinques del dl n. 4/2006, entro il 2 novembre 2006. Per andare incontro alle esigenze operative di coloro che si sono trovati in tali condizioni, il comma 37 dell'art. 2 del collegato fiscale n. 262/2006 ha, implicitamente, prorogato il termine del 2 novembre 2006 al 30 giugno

2007. Successivamente, l'art. 15, comma 3-quater del dl n. 81/2007 ha procrastinato la scadenza del 30 giugno al 30 novembre 2007.

I casi più diffusi. Tuttavia, è ragionevole prevedere che la perdita della ruralità per effetto del predetto comma 37, non porterà all'emersione di un numero rilevante di costruzioni che devono essere iscritte al catasto dei fabbricati.

Nella stragrande maggioranza dei casi, infatti, i fabbricati risultano privi dei requisiti della ruralità per motivi diversi da quelli riconducibili alla novella introdotta dal comma 37 dell'art. 2 del dl n. 262/2006. Si tratta, per lo più, di situazioni nelle quali non viene rispettato il requisito fiscale stabilito dalla lettera d) del comma 3 dell'art. 9 del dl n. 557/1993 (volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo superiore alla metà del suo reddito complessivo) o quello dell'uso abitativo dell'edificio (lett. b) dello stesso comma 3 dell'art. 9. Ebbene in tale ipotesi i soggetti interessati avrebbero dovuto accatastare i fabbricati ex rurali entro i termini di legge (31 gennaio dell'anno successivo, se l'evento si è verificato entro l'11/3/2006, o entro 30 giorni, se l'evento si è verificato dal 12 marzo 2006 in poi). Orbene, la





circostanza che la dichiarazione catastale venga presentata prima o dopo il 30 novembre 2007, al fine dell'applicazione delle sanzioni catastali, risulta del tutto irrilevante.

Infatti, il dl n. 262/2006 ha sì previsto un massiccio intervento dell'Agenzia del territorio, in stretta collaborazione con l'Agea, con l'intento di setacciare quei fabbricati che rurali non sono più, ma non per questo ha disposto una riapertura dei termini (o una sanatoria) per il tardivo accatastamento di tali immobili.

Il comma 36 dell'art. 2 del dl n. 262/2006 ha altresì previsto che qualora le costruzioni ex rurali non iscritte al catasto fabbricati vengano individuate dall'Agenzia del territorio, quest'ultimo provvederà a pubblicare in *Gazzetta Ufficiale* un comunicato con il quale viene resa nota la disponibilità, per ciascun comune, dell'elenco di tali immobili. Solo se i titolari dei diritti reali non provvederanno a presentare gli atti di aggiornamento catastale entro novanta giorni dalla data di pubblicazione del documento, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvederanno all'iscrizione in catasto con ulteriori oneri.