

Ai gentili clienti
Loro sedi

Fabbricati rurali: riconoscimento dei requisiti di ruralità entro il prossimo 01.10.2012

Premessa

L'Agenzia del Territorio, in data 07.08.2012 ha emanato la **circolare n. 2/2012**, con cui vengono forniti i **chiarimenti necessari per rendere operativo il censimento dei fabbricati rurali** previsto dal DM 26 luglio 2012, attuativo dell'articolo 13 comma 14-bis del DL 201/2011. Come noto, le domande devono essere **presentate entro il 30 settembre 2012** con le modalità stabilite dal comunicato emanato dall'Agenzia del Territorio in data 7 agosto, pertanto l'inoltro della documentazione può essere effettuato:

- mediante **consegna diretta** all'Ufficio;
- con **raccomandata A/R**;
- tramite **fax**;
- tramite **PEC¹**.

Inoltre, la domanda può essere presentata dal titolare dei diritti reali sui fabbricati rurali o **tramite i soggetti incaricati**, individuati tra i professionisti abilitati alla redazione degli atti di aggiornamento di Catasto Terreni, ovvero tramite le Associazioni di categoria degli agricoltori.

Ambito di applicazione e preclusioni

¹ Bisogna evidenziare, inoltre, che è stata **resa disponibile sul sito internet dell'Agenzia del Territorio un'applicazione che consente la compilazione e la stampa della domanda** (da presentare mediante una delle summenzionate modalità), con **l'attribuzione di uno specifico codice identificativo a conferma dell'avvenuta acquisizione a sistema dei dati contenuti nella domanda di ruralità**.

Secondo quanto previsto dall'articolo 1 comma 1 DM n. 29.07.2012, ai fabbricati rurali destinati ad abitazione ed ai fabbricati strumentali all'esercizio dell'attività agricola è attribuito il classamento, in base alle regole ordinarie, in una delle categorie catastali previste nel quadro generale di qualificazione. Ai sensi del comma 2 dello stesso articolo "*ai fini dell'iscrizione negli atti del catasto della sussistenza del requisito di ruralità in capo ai fabbricati rurali diversi da quelli censibili nella categoria D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), è apposta una specifica annotazione*".

Ai sensi e per gli effetti delle nuove disposizioni, quindi, la sussistenza dei requisiti di ruralità è indicata negli atti catastali attraverso la suddetta annotazione, **indipendentemente dalla categoria attribuita.**

Permane in ogni caso la limitazione prevista dall'art. 9, comma 3, lettera e), del decreto legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, **secondo cui non è possibile riconoscimento della ruralità:**

- **per i fabbricati che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari appartenenti alle categorie A/1 e A/8;**
- la qualificazione "rurale" non può essere riconosciuta per le **abitazioni che hanno le caratteristiche "di lusso" previste dal decreto 2 agosto 1969 del Ministro dei Lavori Pubblici.**

La presentazione delle domande

Il DM 26.07.2012 ha sostituito, il precedente decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011 e ha disciplinato ex novo le modalità di presentazione delle domande di cui trattasi, nonché, in generale, le modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità per i fabbricati interessati.

Secondo quanto previsto dalle nuove disposizioni, le domande (e le autocertificazioni dei requisiti per il riconoscimento della ruralità) devono essere presentate **entro il 30 settembre 2012, sia con riferimento:**

- alle **unità immobiliari ad uso abitativo;**
- alle **unità immobiliari strumentali all'esercizio dell'attività agricola censite al CEU, ad eccezione di quelle che risultano già accertate in categoria D/10.**

Le **domande e le relative autocertificazioni** devono essere redatte secondo i modelli conformi agli allegati del decreto 26.07.2012. Tra le varie condizioni previste per la validità della presentazione della domanda (che può essere presentata anche per il tramite di un professionista²) ricordiamo le seguenti:

- **l'autocertificazione da allegare alla domanda di riconoscimento di ruralità del fabbricato deve contenere la dichiarazione che l'immobile possiede i requisiti di ruralità a decorrere dal quinquennio antecedente alla presentazione delle domande** (art. 2, comma 4, del Decreto 26.07.2012)⁽³⁾;
- le domande e le autocertificazioni sono presentate all'Ufficio provinciale dell'Agenzia territorialmente competente (di seguito "Ufficio"), entro il termine del **01.10.2012** (in quanto il 30.09.2012 cade di domenica) con le modalità stabilite dalla circolare n. 2/2012 dell'Agenzia del Territorio;
- non possono essere oggetto di esame, da parte dell'Ufficio, le **domande di ruralità e le relative autocertificazioni, presentate su modelli non conformi a quelli allegati ai decreti menzionati, così come le domande di ruralità prive delle previste autocertificazioni, ovvero non sottoscritte.**

OSSERVA

L'inoltro della documentazione deve essere effettuato:

- mediante **consegna diretta all'Ufficio**;
- tramite **servizio postale**, con raccomandata con avviso di ricevimento;
- tramite **fax**, ai sensi dell'art. 38, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
- mediante **posta elettronica certificata**.

I benefici relativi al riconoscimento dei requisiti di ruralità

Il principale beneficio derivante dalla domanda di riconoscimento dei requisiti di ruralità degli immobili, come accennato in premessa, consiste nel **riconoscimento retroattivo del requisito di ruralità in riferimento all'immobile o agli immobili per cui si propone la domanda**: con la presentazione della domanda il contribuente **autocertifica il possesso dei requisiti di ruralità per i cinque anni precedenti alla sua proposizione.**

² La domanda può essere **presentata direttamente dal titolare dei diritti reali sui fabbricati rurali o tramite i soggetti incaricati, individuati fra i professionisti abilitati alla redazione degli atti di aggiornamento di Catasto Terreni e catasto edilizio urbano, ovvero tramite le Associazioni di categoria degli agricoltori.**

³ Al riguardo, il Decreto precisa che la presentazione delle domande e l'inserimento negli atti catastali dell'annotazione producono gli effetti previsti per il riconoscimento del requisito di ruralità a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione delle domande stesse.

Di conseguenza, **viene consolidata la posizione del contribuente in riferimento ad eventuali contestazioni ed accertamenti sul pagamento dell'imposta comunale sugli immobili**. Quindi, qualora la domanda venga accolta, **il contribuente può beneficiare dell'esonero dal pagamento del tributo riconosciuto agli immobili rurali**, mentre nel caso contrario la domanda non produce nessun effetto (se non quello di negare la qualifica in parola).

Si evidenzia, inoltre, che **qualora il fabbricato sia entrato nel possesso del soggetto dichiarante da meno di cinque anni**, il modello di autocertificazione allegato al DM del Ministero dell'Economia, prevede la possibilità di **integrare la documentazione con una ulteriore autocertificazione**, resa dai **precedenti titolari dei diritti reali o dai loro eredi, con cui può essere dichiarata la sussistenza dei requisiti di ruralità anche per il periodo anteriore**, necessario a completare il quinquennio previsto.

Verifiche e controlli

L'art. 4 del "Decreto" stabilisce che l'Ufficio provvede alla verifica, anche a campione, delle autocertificazioni di ruralità, alle richieste nonché alla verifica del classamento e dei requisiti di ruralità per le dichiarazioni di cui al decreto ministeriale n. 701 del 1994.

L'esito negativo della verifica è accertato con provvedimento motivato del Direttore dell'Ufficio e registrato negli atti catastali, mediante la seguente annotazione di stadio: *"Mancato riconoscimento della ruralità dichiarata con domanda/richiesta prot. n. ... del ..."*.

Nel caso di **esito positivo** della verifica di ruralità, **rimane l'annotazione "di immobile"**: *"Dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda/richiesta prot. n. ... del ..."*.

OSSERVA

Ai fini delle verifiche, l'articolo 4 del Decreto prevede che, **per i necessari controlli, l'Ufficio può acquisire senza oneri, presso le Amministrazioni competenti, le informazioni necessarie alla verifica dei requisiti di ruralità e dei contenuti dell'autocertificazione**, ai sensi dell'articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445 del 2000, ed accedere, parimenti senza oneri, **ai dati, contenuti in albi, elenchi o pubblici registri, anche per via telematica**.

Allo scopo di consentire la partecipazione dei Comuni alle attività di verifica, inoltre, **il medesimo Decreto stabilisce che l'Agenzia del Territorio rende disponibili, sul "Portale per i Comuni", accessibile dal sito web dell'Agenzia del Territorio, le domande di variazione e le richieste presentate ai sensi dell'articolo 2 del "Decreto"**.

La dichiarazione al catasto edilizio urbano

Cogliamo l'occasione per ricordare che l'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge n. 201 del 2011 introduce **l'obbligo di dichiarare al catasto edilizio urbano, con le modalità previste dal decreto del Ministro delle Finanze n. 701 del 1994, anche i fabbricati rurali già censiti al catasto dei terreni per i quali in precedenza tale obbligo non sussisteva.**

La relativa dichiarazione deve essere presentata entro il **30 novembre 2012.**

Con riferimento all'obbligo di dichiarazione, si evidenzia che, per tali immobili, **deve essere previamente presentato l'atto di aggiornamento del catasto dei terreni** (tipo mappale), con passaggio **dei cespiti alla partita speciale 1 "Enti urbani e promiscui"**. Nella relazione tecnica allegata all'atto di aggiornamento cartografico deve essere specificato che l'atto è presentato ai sensi del richiamato art. 13, comma 14-ter, del decreto legge n. 201 del 2011.

Nel caso in cui al catasto terreni siano presenti più subalterni e l'intestatario di uno di questi intenda dichiarare separatamente il proprio cespite, il professionista, dopo la presentazione del tipo mappale, redige, in allegato alla dichiarazione Docfa, un **apposito elaborato planimetrico, con relativo elenco subalterni, specificando la corrispondenza con i subalterni iscritti al catasto terreni**

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento e approfondimento di Vostro interesse. Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO