

## ADEMPIMENTI

---

### ***Riaperto l'accatastamento dei fabbricati rurali***

di **Luigi Scappini**

L'Agenzia delle Entrate, con un [comunicato stampa del 16 gennaio 2017](#), ha riparto i giochi per l'**accatastamento** dei **fabbricati rurali**, tipologia immobiliare che pare non trovare pace, in quanto, la possibilità di regolarizzare la posizione in catasto, aveva avuto uno spazio temporale non indifferente, chiusosi lo scorso 30 novembre 2012.

L'Agenzia, infatti, ha reso noto che, poiché **sussistono** ancora **fabbricati** che **non** risultano **regolarmente accatastati**, i relativi **proprietari**, nei prossimi giorni riceveranno una **comunicazione** in cui verranno **invitati** a **sanare** tale irregolarità, potendo fruire del ravvedimento operoso e quindi limitando l'impatto sanzionatorio ordinariamente previsto.

Il comunicato informa come l'**elenco** dei fabbricati rurali da censire è consultabile sul sito [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it), seguendo il percorso: *Cosa devi fare > Aggiornare dati catastali e ipotecari > Fabbricati rurali*.

Ma andiamo con ordine e ripercorriamo brevemente l'accatastamento dei fabbricati rurali, che trovano una loro **definizione** compiuta con l'[articolo 9, comma 1, D.L. 557/1993](#), norma introdotta dal Legislatore con lo scopo di *“realizzare, da subito, un inventario completo e uniforme dell'intero patrimonio edilizio nazionale”*, obiettivo sicuramente ambizioso per quanto concerne un comparto, quale quello **agricolo**, di difficile controllo, in ragione anche dell'estensione e delle caratteristiche del territorio da censire.

In seguito, nel tempo si sono **susseguiti** vari **interventi normativi** che si sono **stratificati**, quali quelli contenuti **D.P.R. 139/1998** che ha introdotto la **distinzione** fra fabbricati **rurali abitativi** e **strumentali** e la conseguente **categoria catastale** speciale **D/10** riservata ai soli fabbricati strumentali, per funzioni produttive connesse alle attività agricole, o ancora l'[articolo 2, comma 37, D.L. 262/2006](#) in materia di immobili **abitativi**.

In seguito, l'[articolo 13, comma 14 bis, D.L. 201/2011](#) (il cd. Decreto salva Italia) ha dato la **possibilità** di presentare, da parte dei **proprietari** di immobili, le **domande** per richiedere la **variazione** di **categoria** catastale ai fini del **riconoscimento** della **ruralità**, mantenendo sia la propria categoria catastale, sia la connessa rendita. A tal fine è stato **emanato** il **D.M. 14 settembre 2011** con cui sono state definite le modalità operative.

Successivamente è intervenuto il **D.M. 26 luglio 2012** a seguito del quale è stato previsto che ai **fabbricati rurali**, abitativi e strumentali, viene attribuito il **classamento**, in base alle **regole ordinarie**. Inoltre, per quanto riguarda i fabbricati **strumentali**, **non** accatastati in **D/10**, è

prevista una **specifica annotazione**.

In ragione di quanto detto, si rileva come si è assistito a un **cambio di indirizzo**, evidenziato anche dall'allora Agenzia del Territorio con la [circolare 2/T/2012](#), a commento delle previsioni ministeriali.

In particolare la circolare specifica come le **domande** vengono presentate con il **fine**, non dell'attribuzione delle categorie catastali A/6 e D/10, ma del **riconoscimento della ruralità**, che avviene per mezzo di una **specifica annotazione** nel catasto.

Nonostante questa finestra concessa dal Legislatore, in ragione del comunicato stampa del 16 gennaio 2017, pare che siano presenti ancora numerose situazioni **irregolari**, ed è per questo che l'Agenzia delle Entrate, ricorda come sia possibile procedere, alla **regolarizzazione fruendo** dell'istituto del **ravvedimento operoso**, con un consistente **abbattimento delle sanzioni** previste che, a titolo esemplificativo, si riducono da un importo compreso tra 1.032 e 8.264 euro a un importo di 172 euro (pari ad 1/6 del minimo).

Da ultimo si ricorda come **non tutti** gli immobili devono essere **censiti** in Catasto, infatti, l'[articolo 3, D.M. 28/1998](#) **esclude** dall'obbligo di dichiarazione al Catasto dei fabbricati le seguenti costruzioni censite al catasto dei terreni:

- manufatti con **superficie coperta inferiore a 8** ;
- **serre** adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul 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 1,80** e di **volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>**;
- **manufatti precari**, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
- fabbricati in corso di costruzione o di definizione;
- **fabbricati** che presentano un accentuato livello di degrado (**collabenti**).

In merito a tale ultima categoria di immobili, si ricorda come l'Agenzia delle Entrate, con la **nota** direttoriale del **30 luglio 2013**, protocollo **n. 29440**, ha avuto modo di precisare che l'aggiornamento degli atti catastali, e quindi l'accatastamento, è una **facoltà** e non un **obbligo** che, aggiungiamo noi, ha ripercussioni da un punto di vista strettamente fiscale e quindi è rimesso alla valutazione del proprietario e soprattutto alle analisi delle relative conseguenze in termini di carico fiscale.

Per approfondire questioni attinenti all'articolo vi raccomandiamo il seguente corso:

Master di specializzazione

**FISCALITÀ DIRETTA E INDIRETTA DEGLI IMMOBILI** ▶▶

Milano    Perugia    Verona