Agenzia Entrate

Fabbricati Rurali censiti al Catasto Terreni da dichiarare al Catasto Urbano (art. 13 commi 14-ter e 14-quater del DL 6 dicembre 2011 n.201)

Chiarimenti operativi

Allegato a AGE.AGEUPTMI.REGISTRO UFFICIALE.0032663.03-10-2017-U

Chi ha ricevuto la lettera

I possessori di immobili censiti negli atti del Catasto Terreni come:

- Fabbricati rurali
- Fabbricati rurali divisi in subalterni
- Porzioni da accertare di fabbricato rurale
- Porzioni di fabbricato rurale

Se questi fabbricati sono dotati ordinariamente di una autonoma suscettibilità reddituale, i possessori sono tenuti alla presentazione del Tipo Mappale (art. 8 della legge 1 ottobre 1969 n.479) e sono soggetti all'obbligo di dichiarazione al catasto edilizio urbano con la procedura Docfa (art. 28 del RDL 13 aprile 1939 n.652)

Chi ha ricevuto la lettera

Da novembre 2017 saranno inviate ai proprietari degli immobili le notifiche degli atti di liquidazione e di accertamento che **precluderanno** la possibilità d'invocare l'istituto del ravvedimento operoso.
In caso di inottemperanza da parte del soggetto obbligato si applicano le sanzioni previste, da un minimo di € 1.032 ad un massimo di € 8.264.

I contribuenti che hanno ricevuto la comunicazione bonaria che aderiscono agli avvisi e presentano, con l'ausilio di un tecnico, la dichiarazione di aggiornamento catastale potranno beneficiare dell'istituto del ravvedimento operoso, con notevole risparmio sulle sanzioni che si riducono a un importo di € 172 pari ad 1/6 del minimo.

Fabbricati Rurali: normativa

Quadro normativo

- **DL 557/93 art.9**: requisiti per il riconoscimento della ruralità, istituzione Catasto fabbricati
- DM 28/98: regolamento del Catasto Fabbricati
- **DPR 139/98**: modalità di accatastamento dei Fabbricati Rurali di nuova costruzione o variazione, modifiche a DL 557/93
- DL 262/06 art.2 c.37: vincolo dell'iscrizione al registro delle imprese agricole
- DL 207/08 art.23 c.1: non si assoggettano a ICI (IMU) i fabbricati con requisiti di ruralità
- **DL 201/11 art.13 c.14**: i Fabbricati Rurali vanno accatastati entro il 30/11/2012

Quadro normativo

Prima del DL 30 dicembre 1993 n.557 art.9
convertito con Legge 26 febbraio 1994 n.133

- I Fabbricati Rurali venivano censiti al Catasto Terreni
- Senza rendita
- Privi di planimetria
- Variazioni con modello 26 o modello 6

Quadro normativo

DL 30 dicembre 1993 n.557 art.9
convertito con Legge 26 febbraio 1994 n.133

- Istituzione del Catasto Fabbricati
- I Fabbricati Rurali dovranno essere censiti al Catasto fabbricati
- Vengono individuati requisiti **soggettivi** e **oggettivi** per il riconoscimento del regime fiscale di ruralità

Quadro normativo

DPR 23 marzo 1998 n.139

- I Fabbricati Rurali di nuova costruzione, oggetto di variazione o che perdono requisiti di ruralità vanno censiti al Catasto Edilizio Urbano
- Secondo modalità stabilite dal DM 19 aprile 1994 n.701

Quadro normativo

DL 6 dicembre 2011 n.201 art.13

- Tutti i Fabbricati Rurali dovranno essere censiti al Catasto fabbricati entro il **30 novembre 2012**

Fabbricati Rurali: requisiti ruralità

Requisiti soggettivi fabbricati abitativi

«ai fini del riconoscimento della ruralità i fabbricati o porzioni di fabbricati destinati a edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni»:

- Devono essere utilizzati da:
  1. Soggetto titolare di diritto reale sul terreno
  2. Affittuario del terreno
  3. Familiari conviventi a carico dei soggetti 1) e 2)
  4. Soggetto titolari di trattamenti pensionistici in seguito ad attività svolte in agricoltura
  5. Socio o amministratore di società agricola

  NB: soggetti 1), 2) e 5) devono avere qualifica di imprenditore agricolo

Requisiti oggettivi fabbricati abitativi

- Volume d'affari da attività agricole >½ reddito complessivo, se in comune montano >¼ senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici derivanti dall'attività agricola svolta
- Terreno poderale > 10.000 m^2, per colture intensive, in serra o funghicoltura o terreno ubicato in comune montano > 3.000 m^2
- A/1 e A/8 non possono essere riconosciuti rurali (case di lusso)
- Nel caso di più abitazioni utilizzate da appartenenti lo stesso nucleo familiare l'alloggio non deve superare i mq 80 m^2 o 5 vani per il primo abitante e mq 20 m^2 o 1 vano in più ogni altro abitante.

NB: è rurale anche il fabbricato che non insiste sui terreni cui l'immobile è asservito purché entrambi siano nello stesso comune o comuni confinanti

Requisiti costruzioni strumentali

«ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie per lo svolgimento delle attività agricole di cui all'art.2135 del c.c. e in particolare»:

- Conservazione dei prodotti agricoli
- Custodia di macchine agricole, attrezzi e scorte
- Allevamento e ricovero degli animali
- Abitazione dei dipendenti (occupati almeno più di 100 giorni/anno)
- Ufficio dell'azienda agricola
- Manipolazione, trasformazione, conservazione, valorizzazione o commercializzazione dei prodotti agricoli
  - ottenuti prevalentemente (> 50%) dal terreno coltivato

Requisiti costruzioni strumentali

- Agriturismo
  - se l'azienda è in regola con i regolamenti Regionali e Comunali
  - se è condotta direttamente dall'imprenditore agricolo
- Protezione delle piante e produzione di vegetali tramite strutture fisse (serre) o mobili (tunnel stagionali)
  - superficie di produzione < doppio di quella del terreno su cui la produzione insiste
  - non necessariamente a raso suolo ma anche su ripiano o bancali (Ris.137/E del 1997 paragrafo 15.8)

Requisiti costruzioni strumentali

Esempio di produzione di vegetali in serra su suolo naturale

Le serre censibili al Catasto Terreni, con modello 26 o Docte, con qualità *serre* (cod. 126) sono caratterizzate da semplici strutture leggere.
Diversa tipologia costruttiva hanno quelle dove sorge l'obbligo di accatastamento al catasto edilizio urbano (vedasi circolare n.31892 del 22/06/2012)

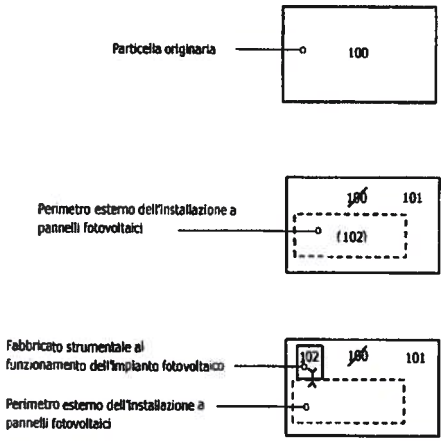
Requisiti costruzioni strumentali

Esempio di produzione di vegetali in modo estensivo

Quando la superficie sviluppata in serra adibita alla produzione di vegetali in questi casi eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione insiste (art.32, comma 2, lettera b, del DPR n.917/1986) l'unità immobiliare va classificata come unità a destinazione industriale (D/7) o commerciale (D/8).
Ulteriori chiarimenti forniti con la Circolare n.3 del 09/09/1993

Requisiti costruzioni strumentali

Esempio di impianto fotovoltaico su strutture destinate a serra



La superficie sviluppata in serra adibita alla produzione di vegetali in questi casi rimane censita al catasto terreni, nella specifica qualità di competenza, mentre l'impianto fotovoltaico è rappresentato con linea tratteggiata. Le eventuali costruzioni strumentali al funzionamento dell'impianto sono indicate secondo le disposizioni di prassi

Fabbricati Rurali: accatastamento

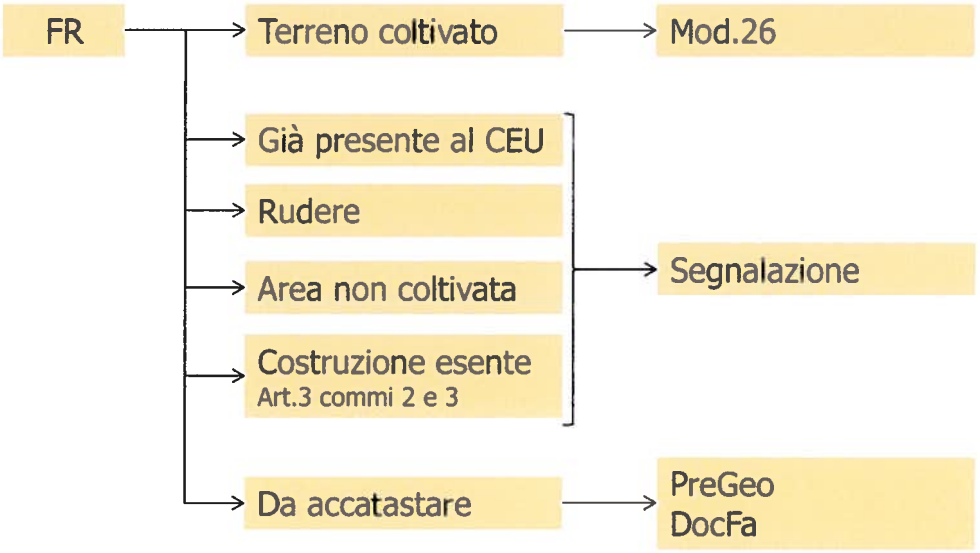
DL 201/2011 art. 13 comma 14

14-bis. Le domande di variazione della categoria catastale presentate, ai sensi del comma 2-bis dell'articolo 7 del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralita', fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo. 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 presente decreto, sono stabilite le modalita' per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralita', fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo.

14-ter. 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, con le modalita' stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

14-quater. Nelle more della presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale di cui al comma 14-ter, l'imposta municipale propria e' corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unita' similari gia' iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta e' determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale con le modalita' di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. 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.

Obbligo di accatastamento



Variazione colturale

Modello 26 da utilizzare per:

- Dichiarare nuova coltura più appropriata (indicare anno di variazione)
- Richiedere eventuale:
  - Cancellazione fabbricato dalla cartografia
  - Accorpamento con particelle circostanti

Variazione colturale

La dichiarazione va effettuata entro 31/01 dell'anno successivo in cui si è verificata la variazione (art.30 TUIR 22/12/86 n.917)

Per tardiva presentazione è prevista una sanzione compresa tra € 250 e € 2.000

Il pagamento dell'eventuale ravvedimento operoso può essere eseguito per ora **solo** presso l'Ufficio competente per territorio con i seguenti importi:

- Entro 90 giorni € 25,00
- Oltre 90 giorni € 31,25
- Oltre un anno e fino a 2 anni € 37,71
- Oltre 2 anni € 41,67

Segnalazione

Immobili per cui è sufficiente la segnalazione:

- Fabbricati Rurali già dichiarati al Catasto Edilizio Urbano
- Costruzioni allo stato di rudere
- Particelle che consistono in area di sedime di fabbricato non più esistente dove non sia praticata alcuna coltivazione (fabbricato totalmente demolito, con macerie sul suolo, e terreno non coltivabile)

Segnalazione

- Costruzioni che rientrano tra quelle per le quali non è obbligatorio la dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano (art.3 commi 2 e 3 del DM 2 gennaio 1998 n.28):
  - **2a.** Fabbricati in corso di costruzione o definizione
  - **2b.** Costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado
  - **3a.** Manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m^2
  - **3d.** Manufatti privi di copertura
  - **3e.** Tettoie, porcilaie, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m purché di volumetria inferiore a 150 m^3
  - **3f.** Manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo

Segnalazione

- I possessori di immobili appartenenti alle suddette categorie non sono tenuti alla presentazione:
  - né del Tipo Mappale
  - né alla dichiarazione al Catasto edilizio urbano

- La predetta esclusione non opera quando gli immobili sopra citati sono dotati ordinariamente di una autonoma suscettibilità reddituale (es. C/1 o D/1 con S < 8 m^2)

- Nel caso di opere di cui ai punti 3a e 3e, rivestite con paramento murario, costituiscono accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, devono essere iscritte in catasto congiuntamente alle predette unità immobiliari

Fabbricati Diruti

Fabbricato Diruto:

«fabbricato che presenti crolli delle strutture verticali e/o orizzontali il cui recupero prevede la totale demolizione»

non è individuabile o perimetrabile perché privo totalmente della copertura e di tutti i solai e delimitato da muri che non abbiano almeno l'altezza di 1 metro

Può essere identificato solo

al Catasto terreni

Fabbricati Collabenti

Fabbricato Collabente:

«fabbricato attualmente inagibile, ma **recuperabile** con interventi di straordinaria manutenzione o ristrutturazione»

- Alle costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa di accentuato livello di degrado è attribuibile la categoria fittizia F/2
- Sussiste la possibilità di iscrizione in catasto ai fini dell'identificazione non l'obbligo
- L'iscrizione nella categoria fittizia F/2 non è ammissibile quando l'unità che si vuole censire risulta ascrivibile in altra categoria (es. C/2)

Fabbricati Collabenti

- Vanno allegati al DocFa
  - relazione, datata e firmata dal tecnico, riportante lo stato dei luoghi, con particolare riferimento alle strutture e alla conservazione del manufatto, che deve essere debitamente rappresentato mediante documentazione fotografica
  - Autocertificazione, resa dall'intestatario dichiarante, ai sensi degli articoli 47 e 76 del DPR 28/12/2000 n.445, attestante l'assenza di allacciamento dell'unità alle reti dei servizi pubblici dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas.

Fabbricati Diruti e Collabenti

Nel caso si debbano aggiornare la cartografia a seguito di demolizioni, e la banca dati censuaria per il passaggio al catasto edilizio urbano di alcune particelle edificate come unità immobiliari collabenti, si può chiedere nella relazione tecnica del PreGeo di qualificare alcune particelle come area di fabbricato demolito o fabbricato diruto, lasciando queste ultime al catasto terreni

Tipo Mappale

Agenzia Entrate
Ufficio provinciale di: MILANO
Protocollo n.:
Data:
Codice file PREGEO: 664.902

TIPO MAPPALE
Atto di Aggiornamento
Informazioni censuarie

Pag. 3 di 6

Dati generali del tipo

Comune: CARATE BRIANZA
Foglio: 0110
Tecnico: ROSSI MARIO
Provincia: MONZA

Sez. Censuaria:
Particella: 234
Qualifica: GEOMETRA
N. iscrizione: 1

Modello censuario

Mappale

Operazione	Identificativo						Superficie				Dati Censuari		Loss	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			Particella	Sub			Ha	a	Ca					
O		0110	234	000			00000	00	14	SN	[illegible]			
S		0110	234	000			00000	00	00		000			
C		0110		000	A	AAA	00000	00	14	SN	001			

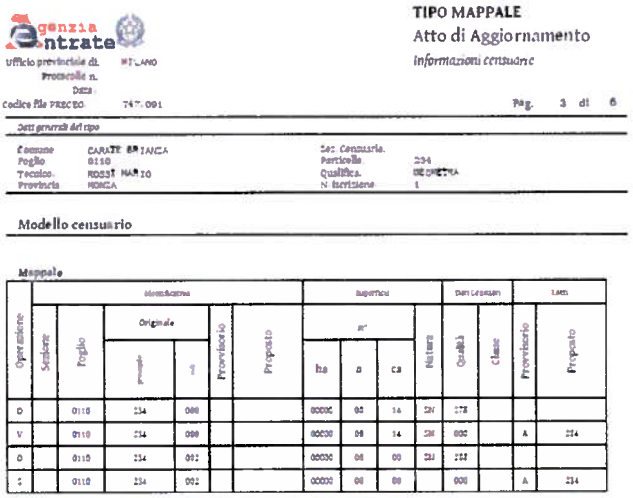
Esempio di predisposizione di atto PreGeo per conferma di mappa e passaggio al catasto edilizio urbano di un fabbricato rurale

è obbligatorio il cambio di identificativo

Tipo Mappale

Agenzia Entrate

Ufficio provinciale di: MILANO
Protocollo n.
Data:
Codice file PREGEO: 747.091



TIPO MAPPALE
Atto di Aggiornamento
Informazioni censuarie

Pag. 3 di 6

Dati generali del tipo

Comune	CARATE BRIANZA	Sez. Censuaria	
Foglio	0110	Particella	234
Tecnico	ROSSI MARIO	Qualifica	GEOMETRA
Provincia	MONZA	N. Iscrizione	1

Modello censuario

Mappale

Operazione	Identificativo						Superficie				Dati Censuari		Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			Particella	Sub			ha	a	ca					
O		0110	234	000			00000	00	14	SM	278			
V		0110	234	000			00000	00	14	SM	000		A	234
O		0110	234	002			00000	00	00	SM	288			
S		0110	234	002			00000	00	00		000		A	234

Unità Immobiliare Urbana associata alla particella del Catasto dei Terreni:
Comune B729 Foglio 11 Particella 234

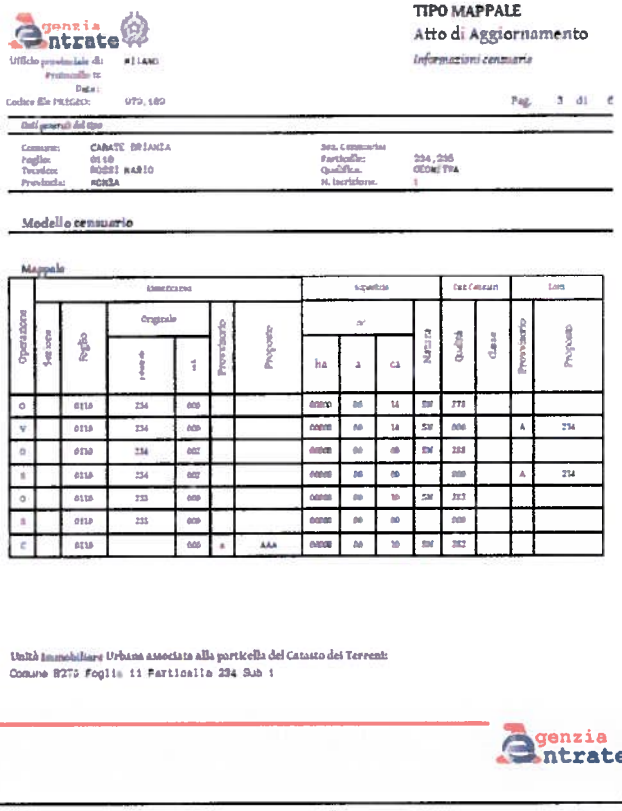
Esempio di predisposizione di atto PreGeo per conferma di mappa e passaggio al catasto edilizio urbano di un fabbricato rurale con soppressione di una porzione (sub. al C.T.)

Si mantiene il codice della particella già presente al catasto edilizio urbano

Tipo Mappale

Agenzia Entrate

Ufficio provinciale di: MILANO
Protocollo n.
Data:
Codice file PREGEO: 979.189



TIPO MAPPALE
Atto di Aggiornamento
Informazioni censuarie

Pag. 3 di 6

Dati generali del tipo

Comune:	CARATE BRIANZA	Sez. Censuaria:	
Foglio:	0110	Particella:	234, 235
Tecnico:	ROSSI MARIO	Qualifica:	GEOMETRA
Provincia:	MONZA	N. Iscrizione:	1

Modello censuario

Mappale

Operazione	Identificativo						Superficie				Dati Censuari		Lotti	
	Sezione	Foglio	Originale		Provvisorio	Proposto	m²			Natura	Qualità	Classe	Provvisorio	Proposto
			Particella	Sub			ha	a	ca					
O		0110	234	000			00000	00	14	SM	278			
V		0110	234	000			00000	00	14	SM	000		A	234
O		0110	234	002			00000	00	00	SM	288			
S		0110	234	002			00000	00	00		000		A	234
O		0110	235	000			00000	00	10	SM	282			
S		0110	235	000			00000	00	00		000			
C		0110		000	A	AAA	00000	00	10	SM	282			

Unità Immobiliare Urbana associata alla particella del Catasto dei Terreni:
Comune B279 Foglio 11 Particella 234 Sub 1

Esempio di predisposizione di atto PreGeo per conferma di mappa e passaggio al catasto edilizio urbano di un fabbricato rurale e soppressione di subalterno

Si mantiene vecchio identificativo già presente al catasto edilizio urbano per particella dove si sopprime sub

Si cambia identificativo, invece, per altra particella non censita al catasto edilizio urbano

DocFa

Se il fabbricato possiede ancora i requisiti di ruralità:

- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 comma 14 ter DL 201/2011
- Inserire come data di fine lavori 30/11/2012
- Pagare contestualmente ravvedimento operoso di 172 € tramite portale SISTER

DocFa

Se il fabbricato ha perso i requisiti di ruralità dopo il 30/11/2012:

- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 comma 14 ter DL 201/2011
- Inserire come data di fine lavori la data effettiva di fine lavori o di perdita dei requisiti
- Pagare contestualmente ravvedimento operoso di 172 € tramite portale SISTER

DocFa

Se il fabbricato ha perso i requisiti di ruralità tra il 02/12/2011 e il 30/11/2012:

- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 2 comma 36 DM 262/2006
- Inserire come data di fine lavori la data effettiva di fine lavori o la data di perdita dei requisiti
- Pagare contestualmente ravvedimento operoso di 172 € tramite portale SISTER, in quanto sono sanzionabili le violazioni, per mancato accatastamento dopo 30 giorni dalla perdita dei requisiti, avvenute dal 01/01/2012

DocFa

Se il fabbricato ha perso i requisiti di ruralità prima del 02/12/2011:

- Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 2 comma 36 DM 262/2006
- Inserire come data di fine lavori la data effettiva di fine lavori o la data di perdita dei requisiti
- La sanzione è prescritta

DocFa

Fabbricato

Rurale

Art. 13 c.14 ter DL 201/2011

→ Data fine lavori: 30/11/2012
→ Ravvedimento operoso in Sister

Perso ruralità dopo 30/11/2012

Art. 13 c.14 ter DL 201/2011

→ Data fine lavori: data effettiva fine lavori o perdita requisiti
→ Ravvedimento operoso in Sister

Perso ruralità tra 02/12/2011 e 30/11/2012

Art.2 c.36 DM 262/2006

→ Data fine lavori: data effettiva fine lavori o perdita requisiti
→ Ravvedimento operoso in Sister

Perso ruralità prima 02/12/2011

Art.2 c.36 DM 262/2006

→ Data fine lavori: data effettiva fine lavori o perdita requisiti
→ Sanzione prescritta