

● INTERESSATI I PROPRIETARI O I TITOLARI DI DIRITTI REALI

# Resta poco tempo per regolarizzare i fabbricati

La dichiarazione di aggiornamento catastale di fabbricati non dichiarati al Catasto, o sottoposti a interventi non dichiarati che ne hanno cambiato consistenza e destinazione, va presentata entro il prossimo 31 dicembre

di **Daniele Hoffer**

**I**l decreto legge 78/2010, meglio conosciuto come «manovra estiva», contiene all'articolo 19 una disposizione che riguarda la regolarizzazione dei fabbricati.

Dall'1-1-2011 verrà attivata l'Anagrafe immobiliare integrata gestita dall'Agenzia del territorio, che attesta, ai fini fiscali per ciascun immobile, lo stato di integrazione dei dati disponibili, individuando il soggetto titolare dei diritti reali.

Entro il 31 dicembre prossimo i proprietari (ovvero i titolari di diritti reali) di fabbricati che risultano non dichiarati al Catasto, oppure oggetto di interventi edilizi che ne abbiano variato la consistenza o destinazione, non dichiarati al Catasto, devono procedere alla dichiarazione di aggiornamento catastale.

Rimangono le procedure di segnalazione previste per gli immobili rurali di cui al decreto 262/2006.

In pratica, la nuova norma si sovrappone a quelle già in essere per la rilevazione dei fabbricati rurali non presenti in Catasto, oppure dei fabbricati che hanno perso la ruralità i quali, pur presenti nel Catasto terreni, dovevano per obbligo essere iscritti nel Catasto fabbricati nell'apposita categoria, con attribuzione di rendita.

Si ricorda che tutti i fabbricati rurali devono essere presenti nel Catasto terreni; vanno invece iscritti al Catasto fabbricati gli immobili che hanno perso la ruralità, oppure i fabbricati rurali di nuova costruzione, quelli che hanno subito interventi di ristrutturazione, o trasferimenti della titolarità.

In base al decreto 262/2006 l'Agenzia

del territorio pubblica periodicamente degli elenchi dei fabbricati non dichiarati o ex rurali che sono stati individuati, per i quali i titolari devono procedere, se non già fatto, con l'accatastamento al Catasto fabbricati (ex urbano) entro 7 mesi; gli elenchi sono consultabili presso i locali uffici dell'Agenzia del territorio, i Comuni, o tramite il sito Internet dell'Agenzia.

## Sanzioni

Anche i fabbricati finora individuati negli appositi elenchi sono soggetti all'obbligo dell'accatastamento entro il 31-12-2010; trascorso il termine provvide d'ufficio il Catasto addebitando poi spese e sanzioni ai proprietari.

Procedere con la regolarizzazione può quindi essere vantaggioso per evitare di ritrovarsi i fabbricati accatastati da soggetti terzi, versando anche le relative sanzioni che variano da 258 a 2.066 euro; scegliendo la regolarizzazione spontanea, inoltre, il Catasto sembra orientato ad applicare comunque le sanzioni minime previste.

Eventuali incongruenze riferite ai fabbricati presenti negli elenchi (ad esempio fabbricati che, possedendo i requisiti previsti per la ruralità, non hanno l'obbligo di essere dichiarati al Catasto fabbricati) possono invece essere segnalate presentando apposita istanza in forma cartacea, ovvero on line collegandosi alla specifica sezione del sito dell'Agenzia del territorio; l'accoglimento della stessa consente di evitare l'obbligo di accatastamento.

Non vanno invece mai dichiarati al Catasto i manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m<sup>2</sup>, le serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale, le vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni, i manufatti isolati privi di copertura, tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m<sup>3</sup>, i manufatti precari, privi di fondazione non stabilmente infissi al suolo.

## Aspetti fiscali e urbanistici

Effettuata la regolarizzazione dei fabbricati dal punto di vista catastale, vi sono poi gli aspetti fiscali e urbanistici.

Dal punto di vista urbanistico, i Comuni verificheranno l'applicazione della normativa edilizia; la messa a norma su iniziativa dei proprietari prevede una san-



Interventi di ristrutturazione che abbiano variato la destinazione del fabbricato vanno dichiarati al Catasto

zione da 516 a 10.329 euro oltre agli oneri di urbanizzazione quando dovuti. Nel caso di fabbricati costruiti su aree non compatibili con la destinazione urbanistica, o soggette a vincoli (ad esempio di rispetto fluviale), c'è invece il rischio demolizione oltre alle conseguenze penali.

La rendita attribuita al fabbricato assume valore fiscale, ai fini Ici e delle imposte sul reddito, dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'immobile è stato ultimato, ovvero, se è sconosciuta la data di ultimazione, dal 1° gennaio dell'anno in cui è avvenuta la pubblicazione della particella negli elenchi dell'Agenzia del territorio; oltre alle imposte sono dovute sanzioni e interessi.

Per quanto riguarda i versamenti del 2010 è possibile avvalersi della definizione agevolata prevista dal ravvedimento operoso. Si ricorda che i fabbricati i quali mantengono i requisiti richiesti per la ruralità, di cui all'articolo 9 del decreto legislativo n. 557/1993 e modifiche seguenti, sono esclusi dall'applicazione delle imposte, e la rendita attribuita in fase di accatastamento non ha rilevanza fiscale ma è solamente indicativa della potenzialità dell'immobile.

La circolare ministeriale 20-3-2000 n. 50 ha infatti evidenziato che il reddito dominicale attribuito ai terreni comprende anche il valore degli immobili sovrastanti, e la legge n. 14 del 27-2-2009, art. 23, comma 1 *bis* ha specificato che per il calcolo dell'Ici non si considerano fabbricati soggetti gli immobili in possesso dei requisiti per la ruralità, anche se iscritti o iscrivibili nel Catasto fabbricati.

Tuttavia, alcune recenti sentenze della Corte di cassazione hanno voluto riconoscere come rurali, ovvero escluse dalle imposte, solo le costruzioni rientranti nelle categorie A/6 (abitazioni) o D/10 (strumentali); tali impostazioni sono a mio avviso errate, come ho avuto più volte modo di sottolineare nelle pagine di questa rivista (vedi anche *L'Informatore Agrario* n. 22/2010).

A conferma di questo punto di vista, in controtendenza con le precedenti pronunce, si evidenzia ora anche la sentenza della Corte di cassazione n. 19732 del 17 settembre scorso, la quale ha genericamente stabilito il principio per cui la classificazione catastale di un fabbricato non può condizionarne il beneficio fiscale.

Sull'argomento dovrebbe essere a breve proposto un intervento normativo per chiarire definitivamente l'esclusione dall'Ici dei fabbricati rurali, a prescindere dalla categoria catastale attribuita.

**Daniele Hoffer**