

CIRCOLARE N. 10/2012

Pordenone, 30 gennaio 2012

Ai gentili Clienti

Loro sedi

Oggetto: ACCATASTAMENTO OBBLIGATORIO PER TUTTI I FABBRICATI RURALI

Poiché dal 2012 i fabbricati rurali divengono soggetti ad IMU, onde evitare che i fabbricati iscritti al catasto dei terreni quindi privi di rendita possano sfuggire al prelievo, la Legge di conversione al decreto Monti ha posto a carico dei contribuenti l'obbligo di accatastamento di tutti i fabbricati rurali al Catasto dei Fabbricati.

Accatastamento di tutti i fabbricati rurali

I fabbricati rurali iscritti al catasto terreni dovranno essere dichiarati al catasto edilizio urbano **entro il 30 novembre 2012**, tramite presentazione di apposito Doc.Fa (la denuncia catastale di accatastamento degli immobili).

Considerata la mole di fabbricati da regolarizzare, onde evitare i probabili intasamenti che si verificheranno presso gli uffici catastali il prossimo autunno, si invita la clientela in possesso di fabbricati agricoli **a rivolgersi per tempo al proprio tecnico di fiducia** per regolarizzare la propria posizione.

Si ricorda, peraltro, che tali immobili, anche se classati nel corso del 2012, saranno comunque tassati già dall'1/01/12: nel caso in cui la pratica di accatastamento non fosse ancora completata, il versamento dell'acconto IMU 2012 in scadenza il prossimo 18/06/12 avverrà sulla base di una rendita presunta, imposta che poi verrà congruagliata una volta attribuita la rendita definitiva.

Anche al fine di evitare problemi nella valorizzazione dei fabbricati, sarebbe consigliabile aver già concluso l'accatastamento dei fabbricati entro tale data.

Rimangono esclusi dall'obbligo di accatastamento al catasto dei fabbricati gli immobili indicati all'art.3, co.3, del D.M. n.28/98; si tratta di immobili agricoli di rilevanza del tutto residuale, ossia:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- serre adibite alla coltivazione e 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 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Nel caso di inadempienza del contribuente all'obbligo di accatastamento, provvederà il Comune a segnalare l'immobile agli uffici catastali che provvederanno al classamento d'ufficio, ovviamente con spese a carico del contribuente e applicazione delle sanzioni.

Proroga accatastamento in categorie A/6 e D/10

Il D.L. Sviluppo (D.L. n.70/11) aveva fissato al 30 settembre 2011 il termine per richiedere la classificazione dei fabbricati rurali in A/6 o D/10, rispettivamente per gli immobili destinati a uso abitativo e strumentale. In sostanza, si dava la possibilità di rettificare la categoria presentando una autocertificazione attestante che l'immobile nei cinque anni precedenti aveva posseduto in via continuativa i requisiti di ruralità. Con il riconoscimento della ruralità, gli edifici sarebbero quindi stati al riparo dall'ICI.

Nel decreto Mille proroghe (D.L. n.216/11) è prevista la proroga di tale possibilità, la cui scadenza viene quindi portata al 31 marzo 2012.

Anche se dal 2012 i fabbricati rurali divengono imponibili ai fini IMU, tale previsione è ancora importante per chi possiede un fabbricato rurale iscritto al catasto dei fabbricati in una categoria diversa da quelle previste (ad esempio una stalla classificata in D/8 anziché D/10). Se, infatti, il contribuente non provvede a regolarizzare la categoria catastale:

- prima di tutto si espone alla pretese ICI da parte del Comune per le annualità 2011 e precedenti;
- in seconda battuta, dal 2012 dovrà corrispondere l'IMU come un qualunque fabbricato, senza poter beneficiare della minor aliquota prevista per i fabbricati rurali strumentali.

Anche in questo caso si invitano i clienti dello Studio interessati dalla disposizione a **contattare con la massima sollecitudine il proprio tecnico di fiducia** per provvedere, se necessario, alla prescritta regolarizzazione catastale.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.
Cordiali saluti.