

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 1248

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore EUFEMI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 15 MARZO 2002

—————

Modifiche alla normativa in materia
di catasto di fabbricati rurali

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Le mancate verifiche quinquennali sancite dalla legge catastale hanno certamente favorito nel tempo le evasioni e le elusioni nell'edilizia rurale.

Per porre fine a tale fenomeno, con il decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è stato istituito il cosiddetto «catasto dei fabbricati» nel quale vanno censiti tutti i fabbricati (urbani e rurali) con attribuzione di rendita, al fine di realizzare un inventario completo del patrimonio edilizio nazionale.

Lo scopo della legge è stato anche quello di garantire, per il futuro, un ordine urbanistico ed un assetto territoriale coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti e controllabili dalla amministrazione pubblica per effetto del censimento.

La normativa richiamata si è rivelata subito carente, per cui è stato necessario successivamente integrarla con appositi regolamenti per definire gli aspetti catastali e fiscali relativi all'edilizia rurale e imporre gli adempimenti a carico dei relativi proprietari nei casi di perdita della ruralità da parte di quei fabbricati.

L'adeguamento della normativa non è stato tuttavia accompagnato da quel necessario supporto di informazioni (circolari, istruzioni ed altro) che l'amministrazione finanziaria è solita, invece, licenziare in concomitanza con l'approvazione di provvedimenti di particolare rilevanza, per cui ancora oggi si attendono adeguate risposte a quesiti concreti.

L'unica precisazione, ai fini fiscali, risale al marzo del 2000 con la conferma che il reddito dominicale del terreno assorbe anche quello dei fabbricati rurali in possesso dei requisiti stabiliti dal decreto-legge n. 557 del

1993, come convertito dalla legge n. 133 del 1994, e successive modificazioni.

Com'è intuitivo rilevare, se dal punto di vista catastale la perdita della ruralità comporta il solo obbligo di denunciare l'immobile al catasto dei fabbricati, viceversa, dal punto di vista fiscale, la perdita o meno si riflette in maniera palese su quegli adempimenti periodici (ad esempio la dichiarazione dei redditi ed ICI) che il contribuente è tenuto ad ottemperare per non incorrere nelle sanzioni conseguenti all'accertamento.

Poichè la casistica impone una nuova revisione della normativa, alla luce anche delle recenti sentenze della giurisprudenza tributaria, con il presente disegno di legge si intendono risolvere quegli aspetti che presentano particolari difficoltà di interpretazione, al fine di garantire un corretto e puntuale adempimento da parte dei contribuenti.

Ciò premesso, si è ritenuto opportuno rivedere il comma 3 dell'articolo 9 del più volte citato decreto-legge n. 557 del 1993, riguardante i requisiti delle case rurali di abitazione, prevedendo un'articolazione dettagliata dei fabbricati medesimi.

Al riguardo è precisato che il fabbricato può essere posseduto ed utilizzato anche dal soggetto titolare del diritto di proprietà od altro diritto reale sul terreno qualora si tratti di utilizzazione ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale.

È, inoltre, considerata casa di abitazione anche quella utilizzata da uno dei soci della società semplice che conduce il fondo.

Essendo stata istituita la categoria catastale D/10 riservata ai fabbricati strumentali agricoli, è prevista, parimenti, una categoria catastale ad *hoc* per i fabbricati rurali ad uso abitativo nel caso della perdita dei requisiti di legge.

Allo scopo viene presa come riferimento la data del 1945, per cui i fabbricati realizzati prima di detto termine sono inquadrati nella categoria catastale A/4 (case di abitazione popolare), mentre quelli che sono stati costruiti dopo, sono inquadrati nella categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico).

La norma ripropone, in sostanza, la nota ministeriale del Dipartimento del territorio protocollo n. UDG/257/94 per la determinazione della rendita presunta nei casi di perdita della ruralità, al fine di consentire al contribuente di dichiarare comunque un reddito attendibile.

La necessità dell'inquadramento catastale in una categoria definita impedisce che i fabbricati in questione vengano di fatto equiparati a quelli ubicati in città o nella vicina periferia che si avvalgono di tutta una serie di servizi che sono quasi inesistenti nelle aree rurali.

Anche per i fabbricati strumentali agricoli è prevista una loro elencazione dettagliata che prescinde da qualunque riferimento parametrico in quanto è indubbio che la stalla o la serra sono tali anche quando sono destinati al ricovero di animali eccedentari il limite della potenzialità del fondo o del doppio della superficie adibita alla coltivazione delle piante.

Sono strumentali, inoltre, i fabbricati di abitazione utilizzati dai dipendenti che esercitano attività agricole in azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento, come anche quelli ad uso ufficio dell'azienda agricola ovvero quelli destinati alla manipolazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli anche se conferiti dai soci a cooperative o società.

Il «Regolamento per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri», si intende attribuire alle suddette unità immobi-

liari (stalle, cantine, locali deposito attrezzi, immobili destinati ad agriturismo e le case di abitazione con i requisiti di ruralità, ecc.) una rendita, sovvertendo così la norma che fa confluire il reddito di tutti i fabbricati strumentali all'agricoltura nel reddito dominicale, valutato dal «catasto terreni».

Infatti i fabbricati rurali, in quanto strumentali alle aziende agricole, non possono avere autonomia funzionale, reddituale e patrimoniale, ed inoltre non costituiscono «unità immobiliari» alla stessa stregua degli altri fabbricati iscritti nel nuovo catasto edilizio urbano.

La determinazione di un ulteriore imponibile, frutto dell'attribuzione a tali fabbricati di una rendita autonoma in aggiunta a quella già insita nel reddito dominicale del terreno su cui insistono, è da considerarsi illegittima e, pertanto, non appare giustificabile il tentativo di riservare agli edifici rurali in parola (travasati da catasto terreni in quello urbano) un proprio «reddito ordinario ritraibile».

Ne consegue che la finalità connessa all'esigenza, da parte dell'Amministrazione finanziaria, di inventariare l'intero patrimonio edilizio (urbano e rurale) può essere, comunque, assolta inserendo i fabbricati strumentali rurali nella categoria D/10 senza attribuire loro alcuna rendita.

È del tutto evidente, alla luce dei richiamati regolamenti, la preoccupazione del mondo agricolo in ordine all'impatto di tali previsioni.

Infine, è ripristinato il termine per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso la ruralità con l'annessa sanatoria fiscale fino al 31 dicembre 2002, al fine di consentire ai geometri, ingegneri, architetti ed agronomi di poter procedere al disbrigo delle innumerevoli pratiche di accatastamento ancora inevase senza, per questo, penalizzare i contribuenti.

Analogamente, è reintrodotta il modello 26 per l'accatastamento dei fabbricati strumentali agricoli.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. All'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

a) al comma 3:

1) la lettera a) è sostituita dalla seguente:

«a) il fabbricato deve essere utilizzato:

1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno anche se si tratta di utilizzazione ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale;

2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno cui l'immobile è asservito;

3) dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche;

4) da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

5) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

6) da uno dei soci della società che conduce il fondo;»;

2) la lettera b) è soppressa;

3) dopo la lettera e) è aggiunta la seguente:

«e-bis) per l'accatastamento delle nuove costruzioni prive dei requisiti di ruralità previsti dall'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, ovvero delle costruzioni già censite al catasto terreni per le quali non sussistono i suddetti requisiti, si applicano le

disposizioni per la conservazione del catasto edilizio urbano. Le stesse disposizioni si applicano anche ai fabbricati destinati ad uso diverso da quello abitativo, che non presentano i requisiti di ruralità di cui al comma 3-*bis*. In attesa dell'istituzione delle microzone di cui alla legge 23 dicembre 1996, n. 662, i fabbricati di abitazione che hanno perso il requisito della ruralità sono censiti nella categoria A/4 se costruiti prima del 1945 ed A/3 se sono stati costruiti dopo tale data;

b) il comma 3-*bis*, è sostituito dal seguente:

«3-*bis*. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola e destinate:

- a) alla protezione delle piante;
- b) alla conservazione dei prodotti agricoli;
- c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- d) al ricovero degli animali;
- e) all'agriturismo;
- f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato, per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento;
- g) alla manipolazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli anche se conferiti dai soci a cooperative o società;
- h) ad uso ufficio dell'azienda agricola;
- i) alle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna.

c) dopo il comma 3-*bis* è inserito il seguente:

«3-*ter*. Le costruzioni rurali di cui al comma 3-*bis* sono censite nella categoria catastale "D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola", senza attribuzione di rendita, a condizione che le

caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite. Per l'accatastamento dei fabbricati strumentali, in quanto pertinenze del terreno sul quale insistono, si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto dei terreni»;

d) i commi 7 ed 8 sono abrogati;

e) il comma 9 è sostituito dal seguente:

«9. Per le variazioni nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali che non presentano più i requisiti di ruralità, di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 non si fa luogo alla riscossione del contributo di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nè al recupero di eventuali tributi attinenti al fabbricato ovvero al reddito da esso prodotto per i periodi di imposta anteriori al 1° gennaio 2002 per le imposte dirette e al 1° gennaio 2003 per le altre imposte e tasse e per l'imposta comunale sugli immobili, purchè detti immobili vengano dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 2002 con le modalità previste dalle norme di attuazione dell'articolo 2, commi 1-*quinquies* e 1-*septies* del decreto legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75. Non si fa luogo al rimborso delle somme riferite a tributi e contributi già versati».

2. All'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, i commi 4 e 5 sono abrogati.

