



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Prot n° 0008600 del 06/09/2011

Serv. MB... Area 4

Rif. del

Allegati

Ai Signori Presidenti dei
Consigli dei Collegi Geometri e Geometri
Laureati

Ai Signori Presidenti dei
Comitati Regionali dei Geometri e Geometri
Laureati

Ai Signori
Consiglieri Nazionali

Ai Dirigenti di Categoria

Alla Cassa Italiana Previdenza ed
Assistenza Geometri Liberi Professionisti

L O R O S E D I

Oggetto: Esenzione ICI dei fabbricati rurali

Il decreto cosiddetto “Sviluppo” (D.L. 13 maggio 2011, n. 70 convertito nella Legge n. 106/2011), ha introdotto un nuovo adempimento per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati accatastati, ai fini della loro esenzione dall’ICI.

Si tratta dei commi 2 bis, ter e quater dell’art.7 del D.L. citato, i quali prevedono:

Piazza Colonna, 361
00187 Roma

Tel. 06 4203161
Fax 06 48912336

www.cng.it
cng@cng.it

C.F. 80053430585



Comma 2 bis:

la presentazione (da parte dei soggetti interessati) all’Agenzia del Territorio, entro il 30 settembre prossimo, di una domanda di variazione della categoria catastale già assegnata ai fabbricati censiti, nelle categorie A/6 per le residenze e D/10 per gli immobili ad uso strumentale, ai fini del riconoscimento della loro ruralità ai sensi del celeberrimo art. 9 del D.L. n. 557 del 30 dicembre 1993, convertito con modificazioni, nella L. 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modificazioni.

Alla “domanda” deve essere allegata un’autocertificazione dei soggetti interessati, in merito all’esistenza (per i fabbricati in oggetto) da almeno cinque anni continuativi, dei requisiti previsti dal D.L. citato, per il riconoscimento della ruralità.

Comma 2 ter:

la verifica dei requisiti di cui sopra, da parte dell’Agenzia del Territorio, con convalida entro il 20 novembre della certificazione prodotta dalla parte e conseguente riconoscimento della nuova categoria catastale richiesta. Qualora l’Amministrazione Finanziaria non si pronunci entro il 20 novembre, il proprietario potrà assumersi per un anno in via provvisoria, l’attribuzione della nuova categoria catastale, in una specie di silenzio assenso.

Per contro, l’Agenzia può negare motivatamente l’attribuzione della nuova categoria catastale, per cui il richiedente sarà tenuto al pagamento di tutte le imposte dovute e non versate, in maniera doppia rispetto a quelle previste dalla normativa vigente.

Comma 2 quater:

Le modalità operative ed applicative saranno chiarite da un apposito Decreto Ministeriale, ancora da emanare, soprattutto per gli accertamenti dell’Agenzia e del Comune.

Questo provvedimento è stato determinato a seguito delle note sentenze della Cassazione, 18565 e 18570 del 21 agosto 2010 e di altre simili, che avevano stabilito la possibilità di concedere l’esonero dalle imposte (ICI ed altre) per i soli fabbricati rurali, accatastati e censiti nelle categorie A/6 e D/10.

Tutti sanno però, quanto le sentenze di cui sopra siano inadeguate alla realtà delle situazioni di cui trattasi.

L’Agenzia del Territorio ha formalmente, più volte ed invano, espresso parere contrario alla norma in parola, pur comprendendo quanto possa essere difficile ed inopportuno, mettere in discussione una sentenza della Suprema Corte.

Ma la motivazione dell’Agenzia è indiscutibilmente e significativamente corretta, specialmente per quanto riguarda la categoria A/6, ormai soppressa ed inutilizzata



già dal 1993, con una apposita pubblica circolare della stessa Agenzia, dove veniva dichiarata la completa inesistenza sul territorio e quindi l'anacronistica presenza in banca dati, di siffatta categoria catastale.

E' evidente, peraltro, che la sentenza della Cassazione voleva dare una definizione precisa e puntuale della classificazione catastale, della quale potersi avvalere ai fini di una inequivocabile esenzione fiscale per ruralità. Anche probabilmente riconoscendo la possibilità per i Comuni di incassare l'ICI dovuta con chiarezza e trasparenza nelle situazioni di esenzione dubbie e/o discutibili.

Ma la Cassazione, probabilmente, non ha osservato che la Categoria A/6 non riguarda unità immobiliari "rurali", ma riguarda invece unità immobiliari "urbane", con caratteristiche rurali, che, come detto, nella realtà non esistono più. Tutte le unità immobiliari catastali sono di fatto u.i.u. (urbane) ed ancora non esistono le u.i.r. (rurali), per cui, se del caso, bisognerebbe appena istituirle.

In Italia ci sono oltre 1.000 Comuni dove le A/6 non esistono per nulla nei quadri di classificazione catastale, perché non previste e non esistenti al momento della formazione del Catasto Urbano per cui anche qui, se del caso, bisognerebbe appena istituirle in questi Comuni.

Le norme catastali intervenute nel tempo, hanno di fatto equiparato gli accatastamenti dei fabbricati rurali a quelli urbani, obbligando correttamente le parti a presentare le relative denunce di accatastamento per tutto l'edificato. Questo per concretizzare una banca dati catastale puntuale, precisa, con finalità inventariali, oltrechè fiscali, quindi geometricamente e descrittivamente coerente e rappresentativa della equità e dello stato di fatto.

Conseguentemente, anche l'attribuzione delle categorie e delle classi catastali di merito alle singole unità immobiliari è diventata assolutamente in linea con la corretta rappresentazione delle consistenze, che identificano, ormai in via informatica e digitale, ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca dell'immobile.

Le indicazioni catastali hanno, ormai da anni, catalogato gli accatastamenti delle costruzioni del "mondo rurale" in due grandi sezioni, quella delle unità immobiliari a destinazione "abitativa" e quella delle unità immobiliari destinate ad "attività produttive agricole".

Le prime devono essere classate nella categoria ordinaria più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti.

Le seconde (art. 3 comma 156 della L. n. 662/1996 e relativo regolamento) devono essere censite nella categoria speciale D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", considerando poi (come per tutte le unità immobiliari di tipo D) che questi immobili debbono avere le caratteristiche



tipologiche e di destinazione tali da non consentirne destinazioni d'uso diverse da quelle per cui sono stati edificati, senza radicali interventi di trasformazione e di modifica.

Per cui quelle unità immobiliari diverse da queste ultime, che non hanno tali caratteristiche, ma che sono comunque rurali ad uso produttivo, devono essere censite nelle categorie ordinarie più consone (C/2, C/3, C/6, C/7, ecc.).

Per cui le residenze agricole vanno censite nel gruppo "A" ed i fabbricati strumentali e produttivi nella categoria "D/10" o nel gruppo "C".

Per esempio, le cantine, i laboratori, i capannoni con caratteristiche precipue di fabbricati produttivi di nuova e consolidata attività agricola aziendale, sono certamente da accatastare nella recente categoria istituita delle "D/10", mentre le vecchie stalle, tettoie, ripostigli, magazzini e locali diversi dalle residenze, magari in compendi rurali antichi e non autonomi, sono state accatastate e possono esserlo ancora anche nel gruppo "C".

Naturalmente, ciò presuppone che qualora esistessero situazioni di esenzione fiscale, queste dovranno essere dimostrate dagli aventi diritto, nelle sedi più opportune (Agenzia delle Entrate, Uffici comunali dei tributi, ecc.).

Quindi anche i Geometri, ormai autori puntuali di ogni aggiornamento catastale (nella fattispecie agricola, non senza difficoltà con il mondo rurale), hanno ormai da tempo compreso, scelto e praticato, la strada più corretta negli accatastamenti che è quella indicata dalle norme, dal buon senso e dalla equità e che consiste nell'accatastare gli immobili secondo le loro precipue qualità e caratteristiche intrinseche ed estrinseche, soprattutto nel rispetto del triangolo della corrispondenza tra edificato, assentito ed accatastato.

Essendo l'Agenzia del Territorio contraria al ripristino od alla istituzione di una apposita categoria A/6, solamente con finalità di esenzione fiscale (che rischierebbe di inquinare il lavoro fin qui svolto per la corretta archiviazione inventariale dell'edificato) a tutt'oggi, non ha previsto alcuna modalità operativa per adempiere alle indicazioni della norma in oggetto, anche perché deve di certo attendere l'emissione del previsto decreto ministeriale.

Quindi ancora non è dato sapere se si tratterà della presentazione di un nuovo DOCFA, magari semplificato, visto che la norma parla di domanda e non di denuncia o di dichiarazione, oppure di chissà quale altra possibile procedura.

Per cui, non sapendo ancora l'iter procedurale che potrà essere ufficialmente indicato, è oggi lecito ritenere che si possa e si debba presentare un'istanza generica, allegando l'autocertificazione richiesta.



La cosa più sensata parrebbe, per il momento, quella di presentare all’Agenzia ed al Comune, una semplice ed informale istanza, che chieda il cambio di categoria delle unità già accatastate nelle A/6 e nelle D/10, in base alla L. n. 106/2011, ai soli fini dell’esenzione fiscale.

Questa scelta appare la più opportuna in quanto, qualora un immobile sia correttamente accatastato, potrà continuare ad esserlo, consentendo contemporaneamente al richiedente ed all’Agenzia, la possibilità di inserire una apposita annotazione in banca dati, a chiarimento dell’esenzione fiscale e della motivazione della evidente disparità di risultanza reddituale, al di fuori dei canoni corretti dell’accatastamento.

Detta annotazione consentirebbe (anche a futura memoria ed ad eventuale cessazione dei requisiti soggettivi agricoli dei titolari), che l’immobile possa e debba rimanere accatastato correttamente.

E’ appena il caso di sottolineare che la norma in parola riguarda i fabbricati rurali accatastati all’Urbano correttamente e censiti nelle categorie ordinarie puntuali. Quindi non si tratta di accatastare quelli (per altri motivi o in mora) non ancora accatastati.

Ciò per i tecnici sarà motivo di preoccupazione e di attrito con la committenza e le organizzazioni di categoria, che ora potrebbero pretendere l’esecuzione dei loro accatastamenti nelle categorie indicate dalla norma per l’esenzione fiscale, pur nella consapevolezza che le Agenzie del Territorio non potrebbero accettarle.

Per cui sembra attualmente evidente che la migliore soluzione possa essere la produzione di un apposito DOCFA semplificato, che consenta unicamente una annotazione di merito nella banca dati catastale, in ossequio alla norma che lo prevede, eventualmente utile anche per gli immobili ancora da accatastare oppure in corso di accatastamento.

Rimane l’incognita del termine, al solito troppo ristretto, a causa del quale sarà difficile poter ottemperare in tutti i casi ed in tutte le svariate tipologie di situazioni esistenti.

Evidentemente la scadenza (fine settembre per l’istanza di parte e 20 novembre per la verifica dell’Ufficio) mira a garantire la riscossione dell’ICI per l’anno in corso, che viene pagata in dicembre.

In conclusione, va ribadito che, per ora, nell’interesse della committenza e dei tecnici professionisti, sembra opportuna la presentazione della sola istanza generica all’Agenzia e per conoscenza al Comune, che chieda quanto indicato dalla legge, allegando la prevista autocertificazione.



6° foglio – segue pagina

del Prot. N°

I riferimenti normativi per i requisiti della ruralità, sono l'art. 9 del D.L. n. 557/93, integrato dal DPR n. 139/98 e dall'art. 42 bis del D.L. n. 159/2007.

Come noto, questi requisiti riguardano le destinazioni d'uso degli immobili, gli abitanti delle residenze, le attività agricole aziendali che vi si svolgono, gli elementi reddituali, le superfici dei fondi, i requisiti soggettivi degli imprenditori agricoli, ecc.

Con i migliori saluti.

IL PRESIDENTE

(Geom. Fausto Savoldi)

u