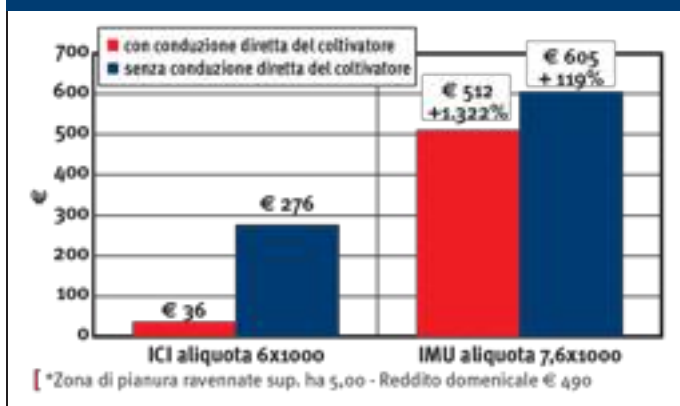
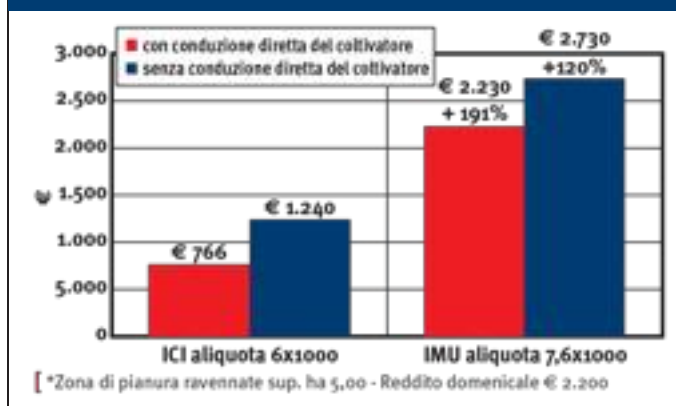


[FIG. 1 - TERRENO COLTIVATO A SEMINATIVO*]



[FIG. 2 - TERRENO COLTIVATO A FRUTTETO*]



[LA MANOVRA] Sarebbe opportuno distinguere gli immobili di cui il contribuente è soltanto proprietario

Doppia tassa sui fabbricati rurali in attesa della rendita autonoma

[DI FRANCESCO MARIO AGNOLI]

Entro il 30 /11/2012
tutti gli edifici
fuori
dal catasto
terreni

Il suggerimento di chiedere la variazione di accatastamento dei fabbricati in D/10 o in A/6 è stato da tempo rivolto ai proprietari di fabbricati in possesso dei richiesti requisiti di ruralità in quanto strumentali alla coltivazione del fondo o destinati ad abitazione rurale, ma diversamente accatastati.

Infatti, la Cassazione (Cass. n. 15321/2008, Sezioni

Unite n. 18565/2009 e analoghe successive) nonostante l'opposto parere dell'Agenzia delle Entrate (risoluzione n. 10933/2010) si era mostrata irremovibile nell'assunto che la ruralità dipenda dall'accatastamento sicché soltanto gli immobili accatastati in D/10 e in A/6 possono (anzi potevano) godere dell'esenzione dall'Ici.

Va anzi precisato, anche a

conferma dell'opinione che la manovra "Salva Italia" del governo Monti comporta una doppia tassazione, che solo in senso improprio si può (si poteva) parlare di esenzione in quanto i fabbricati rurali non vengono (non venivano) autonomamente tassati solo perché del loro reddito potenziale si era già tenuto conto nel determinare la rendita (e quindi l'imposizione) dei ter-

[LA CRISI Mario Monti come Cicerone

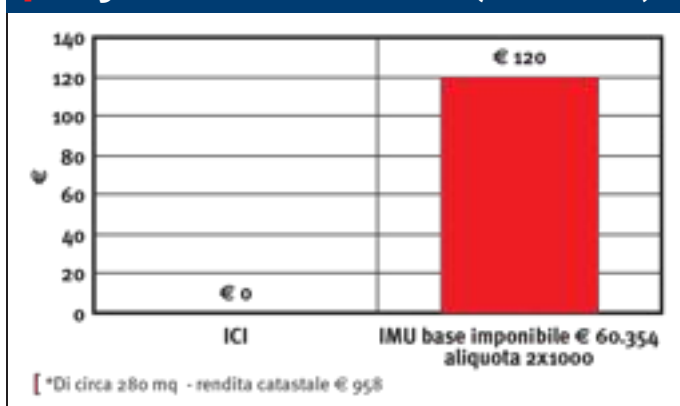
di sopra delle vostre possibilità, è giunta l'ora di darvi una mossa, vi aspetta un futuro di lacrime, sudore e sangue.

Gli Italiani finora non hanno reagito. Si sono svegliati una mattina con l'annuncio, diramato da tutti i mezzi di comunicazione, di essere più poveri. Tutto è rincarato, dalla benzina al gas, dal ticket sulle medicine al biglietto del tram. Stipendi, pensioni, redditi degli autonomi, hanno perso il loro potere d'acquisto. Le banche non fanno più credito, si sussurra che da un momento

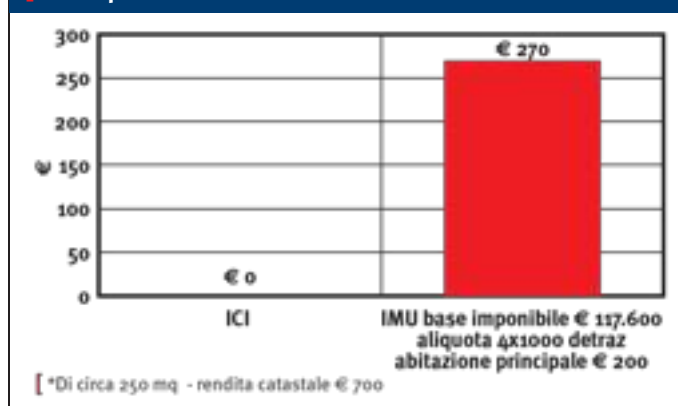
all'altro potrebbero bloccare i conti correnti, come l'Argentina di qualche anno fa. Intanto è "saltato" il cosiddetto segreto bancario.

E gli agricoltori? Per il momento tacciono in attesa della stangata annunciata che pian piano va prendendo forma. Non si chiamerà più Ici bensì Imu (Imposta municipale unica) e colpirà, dicono, terreni e soprattutto fabbricati, anche quelli colonici, anche quelli al servizio del fondo, già tassati con la determinazione dei redditi catastali, redditi destinati a loro volta ad essere rivisti, e non certo in diminuzione. Cosa doveva fare il Governo dei Professori prima di utilizzare il comodo strumento delle tasse? Poteva, ad esempio, risparmiare sull'immenso sperpero costituito dall'esercito di dipendenti pubblici di certe Regioni. Oppure mettere mano una volta per tutte alla riforma di quelle istituzioni

[FIG. 3 - FABBRICATO STRUMENTALE (PER ATTREZZI)*



[FIG. 4 - FABBRICATO ABITATO DA AGRICOLTORE*

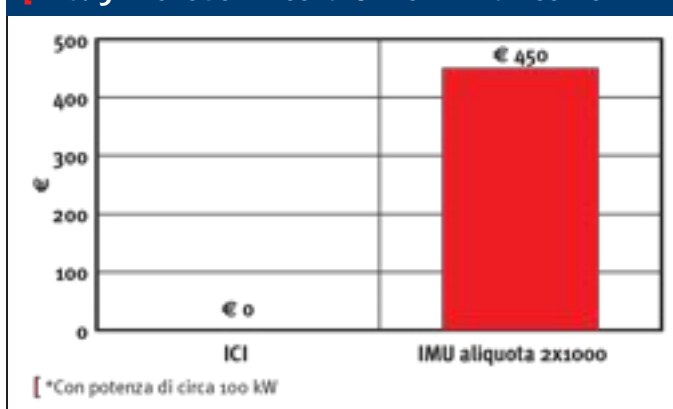


reni. Appunto per questo ancora oggi a molti immobili rurali iscritti nel vecchio catasto e non ancora di fatto passati al nuovo Catasto Fabbricati (istituito con D.L. 30/12/1993 n. 557, convertito dalla legge 26/2/1994 n. 133) non è stato ancora attribuito un autonomo reddito.

[EFFETTO MANOVRA

A ribaltare l'intero quadro è intervenuta la manovra Monti (Decreto Legge 6/12/2011 n. 201) che, oltre ad aumentare notevolmente l'imposta sui terreni coltivabili già gravati dall'Ici, assoggetta al pagamento dell'Imu (Imposta municipale unica) sostitutiva (e ben più esosa) della vecchia Ici, anche gli immobili rurali destinati ad abitazione o stru-

[FIG. 5 - FOTOVOLTAICO GESTITO DA AGRICOLTORE*



mentali alla coltivazione, pur prevedendo per questi ultimi un'aliquota ridotta pari allo 0,2%, ulteriormente riducibile allo 0,1 dai Comuni.

[IN GIOCO I COMUNI

Questi ultimi, nel concedere o meno tale riduzione, potreb-

bero forse tenere conto della sollecitazione, proveniente da alcuni ambienti agricoli e per ora non recepita in sede nazionale, a distinguere a seconda che si tratti di immobili di cui il contribuente è soltanto proprietario (imposta più gravosa) o, invece, proprieta-

rio-conduttore (imposta meno gravosa).

Nonostante questo non può dirsi che siano stati inutili denari e fatiche spesi dai produttori agricoli per presentare le domande di variazione finalizzate ad ottenere la classificazione dei propri fabbricati in A/6 e in D/10.

Difatti, non solo le domande già presentate conservano la loro efficacia, ma è prorogato fino al 31 marzo 2012 il termine per la loro proposizione, il cui accoglimento, per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo, in realtà comporterà sì il riconoscimento della ruralità (le modalità di inserimento in catasto di tale qualificazione saranno determinate da apposito decreto ministeria-

pubbliche, come le Province che rappresentano secondo alcuni dei duplicati non necessari di altre istituzioni, come le Regioni. Le organizzazioni agricole aspettano a muoversi. Sanno per esperienza che l'azione di protesta preventiva è destinata a fallire. Ma dovrebbero anche sapere che, una volta che il provvedimento è approvato ed applicato, difficilmente si riesce a modificarlo. Il fatto è che, se entrerà in vigore la legge "Salva Italia", questa porterà al decesso di almeno duecentomila imprese agricole medio-piccole e anche medio-grandi, soprattutto se dissanguate da recenti investimenti. Quasi certamente però gli agricoltori non ci staranno a vedere trasformate le nostre campagne in un grande cimitero. E questo neppure se gli ordini dovessero venire da Berlino. Ne hanno avuto abbastanza i nostri padri.

Poi, inevitabilmente, si fanno sentire gli inguaribili ottimisti, che sono andati a rispolverare, un po' per celia e un po' per farsi coraggio,

nientemeno che Cicerone. Il quale, tempo fa, tuonava nelle aule di Tribunale:

*"La finanza pubblica deve essere sana,
il bilancio deve essere in pareggio,
il debito pubblico deve essere ridotto,
l'arroganza dell'amministrazione deve essere combattuta,
e l'aiuto ai paesi stranieri deve essere diminuito per evitare il fallimento di Roma,
la popolazione deve ancora imparare a lavorare invece di vivere di sussidi pubblici".*

(Cicerone, 55 avanti Cristo).

Morale: la crisi dura da 2066 anni... questo ci tranquillizza.

■ Franco Mantovani

le), ma non necessariamente il classamento in A/6 dal momento che si prevede che tanto le domande già presentate quanto quelle che verranno presentate entro la nuova data del 31 marzo 2012 "producono gli effetti previsti in relazione al riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili ad uso abitativo".

[CAMBIA LA RURALITÀ]

A parte l'implicito riconoscimento della tesi dell'Agenzia del Territorio che, in opposizione all'opinione della Corte di Cassazione, riteneva non praticabile il classamento delle abitazioni rurali in A/6 (che però nel frattempo aveva rimesso in essere proprio in funzione delle abitazioni rurali), ciò che importa è che il



riconoscimento della ruralità, non più necessariamente dipendente dal classamento catastale, ma dall'accertamento dei requisiti oggettivi e soggettivi di cui all'art. 9/3° comma del già citato Dl. n. 557/93 e successive modifiche e integrazioni, comunque avvenga (attraverso la classificazione in D/10, possibile

ma non più indispensabile per i fabbricati strumentali, o altrimenti) da un lato consentirà comunque l'esonero dall'Ici per le annualità ancora accertabili, dall'altro conserverà la sua efficacia anche per il futuro e comporterà da subito l'applicazione della minore aliquota Imu per i fabbricati strumentali.

Dal termine del 31 marzo 2012, che riguarda la presentazione delle domande di variazione dell'accatastamento originariamente previste dall'art. 7/comma 2-bis del decreto legge n. 70/2011 (ora abrogato) va tenuto distinto il termine del 30 novembre 2012, fissato per l'iscrizione nel catasto fabbricati di tutti gli edifici (fatte salve alcune eccezioni) ancora allibrati al catasto terreni.

[DA UN CATASTO ALL'ALTRO]

Operazione che comporta l'attribuzione di una rendita e il corrispondente assoggettamento all'Imu, e difatti, nell'attesa che a tali fabbricati, che, proprio perché iscritti in catasto terreni, ne sono attualmente privi, venga attribuita una propria rendita, l'Imu andrà corrisposta, a ti-

[CATASTO, LA CLASSIFICAZIONE DEI FABBRICATI E LA RURALITÀ]

[VARIAZIONI Categorie rurali D/10 e A/6]

La posizione presa dalla Corte di Cassazione in merito ai fabbricati rurali è di considerare come tali ai fini Ici solo quelli accampionati nella categorie D/10 e A/6. Con il decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze del 14 settembre 2011 (G.U. 220 del 21/9/2011) sono state definite le modalità di presentazione delle domande di variazione catastale e delle relative autocertificazioni di cui all'art. 7, comma 2-bis e seguenti del Dl. n. 70/2011 per i fabbricati iscritti in catasto per i quali sussistono i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del Dl. n. 557/93, ma non censiti nella categorie rurali A/6 e D/10.

Per **fabbricati rurali abitativi** si intendono i fabbricati utilizzati come abitazioni in un rapporto di connessione con il fondo da parte di coltivatori diretti, imprenditori agricoli, operai agricoli (che svolgono almeno 100 giornate sul fondo), amministratori di società agricole, ecc. ecc. Detti fabbricati vanno accampionati nella categoria catastale A/6-R.

I **fabbricati rurali non abitativi** sostanzialmente sono: stalle, fienili e magazzini per deposito mangimi per gli animali allevati, magazzini per i prodotti delle coltivazioni e dei materiali necessari per la produzione, rimesse macchine, depositi per scorte, serre, cantine, frantoi, uffici e altri manufatti per trasformazione, lavorazione, confezionamento e vendita dei prodotti agricoli dei fondi... In altri termini tutti quei fabbricati necessari per sviluppare le attività agricole princi-

pali e quelle connesse di cui all'art. 2135 c.c. Tra le attività connesse vale la pena soffermarsi sulle quelle agrituristiche (definite dall'art.2 della Legge 96/2006). Questi fabbricati sono rurali a tutti gli effetti se rispondono ai dettami della legge nazionale o regionale e in particolare: connessione e complementarietà con l'attività agricola che dev'essere prevalente o in termini economici o in riferimento al tempo lavoro necessario per l'esercizio di tali attività; l'eventuale somministrazione di pasti o bevande dev'essere costituita prevalentemente da prodotti propri o prodotti di azienda agricola della zona; la localizzazione dei fabbricati dev'essere all'interno dell'azienda agricola. In detti casi l'accatastamento dev'essere fatto in categoria **D/10**.

L'Agenzia del Territorio con circolare n. 4 del 16.5.2006, ai sensi di quanto disposto dal Dpr. 139/88, dice che i fabbricati per funzione produttiva connessa all'attività agricola vanno censiti catastalmente nella categoria speciale D/10. Il tecnico che provvederà all'accatastamento dovrà verificare la connessione tra il fabbricato e le attività agricole svolte sul fondo provvedendo a censire in categoria speciale D/10 solo quei fabbricati prevalentemente utilizzati per le attività agricole di cui all'articolo 32 del Tuir. In altre parole, verificherà se i prodotti provenienti dal fondo, cui i fabbricati sono asserviti, sono superiori al 50%. In assenza di tali condizioni l'accatastamento dovrà essere effettuato dal tecnico nella categoria D/7 o D/8 quindi non più rurali in quanto prevale la funzione industriale di trasformazione dei prodotti o quella commerciale rispetto a quella agricola.

■ Luciano Boanini

tolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base delle rendite attribuite a unità similari già iscritte in catasto.

[FOTOVOLTAICO A TERRA

In tema di Imu, l'altro tema suscettibile di creare interpretazioni contrastanti è quello degli impianti fotovoltaici a terra di cui si è occupato Luciano Boanini ("Impianti fotovoltaici a terra accatastati in categoria D/10", Terra e Vita 48/2011). Mi apprestavo alla lettura integrale della risoluzione dell'Agenzia del Territorio n. 3 del 16/11/2008 e, magari, a fare qualche ricerca giurisprudenziale al riguardo, ma mi sono accorto che forse non ne valeva la pena.

Come scritto nell'articolo, la tesi dell'Agenzia del Territorio è che gli impianti fotovoltaici di dimensioni mag-



giori di quelli di modesta consistenza, finalizzati alla produzione di energia per soli usi domestici (catastalmente irrilevanti), vadano considerati "opifici" e, quindi, accatastati nella categoria D/1.

Quando poi l'unità immobiliare sulla quale insiste l'impianto abbia natura rurale, l'opificio (cioè l'impianto fo-

tovoltaico) se in possesso degli altri requisiti di ruralità va considerato "fabbricato rurale" e, quindi, censito nella categoria catastale D/10 con tutte le conseguenze del caso sul piano fiscale a cominciare dall'esenzione dell'Ici.

La manovra Monti non dovrebbe quindi incidere sulla qualificazione degli im-

pianti fotovoltaici come opifici (accatastabili in quanto tali in D/1), e nemmeno sulla loro natura rurale quando insistano su un terreno agricolo. Non sarà invece più necessario (salvo forse che ai fini dell'esenzione per le decorse annualità Ici se e in quanto ancora accertabili) chiedere la variazione in D/10 degli impianti classificati in D/1, dal momento che la ruralità, da accertare comunque caso per caso, anche per il fotovoltaico non dipende più dalla classificazione catastale, ma dalla ricorrenza dei requisiti oggettivi e soggettivi richiesti.

Ovviamente identiche considerazioni valgono per gli impianti di produzione di energia da biomasse. ■

Grafici: fonte Coldiretti Emilia-Romagna

[REQUISITI Chi rientra e chi no

Per quanto riguarda l'introduzione del Catasto Fabbricati, sostanzialmente per le costruzioni rurali (quelle che rispondono alla norma del Dpr. 917/86 e della L. 133/94) non è previsto nessun adempimento. I fabbricati regolarmente

censiti al Catasto Terreni come fabbricati rurali rimarranno in detto catasto in attesa di essere trattati d'ufficio dall'Agenzia del Territorio.

Il fabbricato rurale dev'essere necessariamente oggetto di **accatastamento**:

- nel caso di nuova costruzione rurale;
- nel caso di trasformazione che preveda:
 - 1) l'ampliamento di volume;
 - 2) la riduzione di volume o il frazionamento;
 - 3) il cambio di destinazione da rurale a rurale (esempio: magazzino rurale ad abitazione rurale);
 - 4) il cambio di destinazione per deruralizzazione parziale o totale;
- nel caso di perdita della ruralità.

A meno di un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, **non costituiscono oggetto di inventariazione** questi immobili:

1. manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m²;
2. serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
3. vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;

4. manufatti isolati privi di copertura;
5. tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché di volumetria inferiore a 150 m³;
6. manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

La perdita della ruralità può avvenire sia per cessazione dell'attività agricola connessa al fondo sia a causa di alienazione, successione ecc. Qualora si verifichi la mancanza del requisito di ruralità, il proprietario del fabbricato è bene che provveda celermente all'accatastamento sia per ovviare alla sanzione amministrativa (art. 34/quinquies, comma 2 del Dl. 4/2006 convertito nella Legge 80/2006) sia per evitare accertamenti sui periodi pregressi nei quali valeva la ruralità.

In caso di perdita della ruralità per mancanza dei requisiti nell'erede, l'Agenzia del Territorio (nota Prot. 49690 del 05.07.2006) ha chiarito che "la perdita della ruralità, coincide con l'accettazione espressa dell'eredità (art. 475 del codice civile), ovvero con la presentazione della **dichiarazione di successione** all'Ufficio competente; ne consegue che l'obbligo dell'accatastamento sorge in capo ai possessori a partire da tale data; al fine di usufruire dei possibili benefici per la determinazione della base imponibile correlata all'applicazione dell'imposta ipotecaria e catastale è bene, comunque, che l'amministrazione della massa ereditaria provveda all'accatastamento prima della presentazione della denuncia di successione". ■ **L.B.**