

Informativa per la clientela di studio

N. 175 del 21.11.2012

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Fabbricati rurali: dichiarazione al catasto edilizio urbano

*Entro **il 30 novembre 2012** i fabbricati rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, **devono essere dichiarati al catasto edilizio urbano**, con le modalità stabilite dal decreto del ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. tale adempimento è previsto dal comma 14-Ter dell'articolo 13 del D.L. 2012/2012 (Decreto Salva Italia).*

Premessa

L'articolo 13, del decreto legge 201/2011 (Decreto Salva Italia) ha introdotto novità di rilievo in materia di aggiornamento catastale. In particolare fino all'entrata in vigore del decreto n. 201/2011, per i fabbricati censiti al catasto terreni vigeva l'obbligo del passaggio al catasto fabbricati nei seguenti casi:

- perdita dei requisiti di ruralità;
- mutazione nello stato dei beni;
- trasferimento dei diritti reali sui beni.

Adesso, **entro il prossimo 30 novembre 2012**, vi è l'obbligo della dichiarazione al catasto fabbricati degli immobili rurali iscritti al catasto terreni, con esclusione di quelli che non costituiscono oggetto di inventariazione ai sensi dell'art. 3, comma 3 del D.M. n. 28/98.

Immobili esclusi

Sono esclusi dall'obbligo dell'accatastamento gli immobili che non sono oggetto di inventariazione in particolare:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- le serre adibite alla coltivazione delle piante;
- le vasche per l'acquacoltura di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- i manufatti isolati privi di copertura, tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi di altezza inferiore a 1,8 metri con volume inferiore a 150 metri cubi.

Questi immobili devono tuttavia essere accatastati **qualora siano accessori** a una o più unità immobiliari ordinarie e vanno iscritti contestualmente con tali unità. Inoltre sono fuori dal catasto i manufatti precari privi di fondazione.

Sanzioni

In caso di **mancato accatastamento** sono previste pesanti sanzioni a seguito della quadruplicazione introdotta dal D.Lgs. 23/2011, da 1.032 a 8.264 euro. L'obbligo dell'accatastamento sussiste anche per i fabbricati rurali strumentali nei territori montani, anche se esclusi dall'Imu.

Nuove regole fissate dall'Agenzia del Territorio

L'**Agenzia del Territorio** ha fissato le regole per le modalità di dichiarazione dei fabbricati rurali censiti al catasto terreni, ma che devono essere iscritti nel catasto edilizio urbano entro il termine **perentorio del 30 novembre 2012**.

In particolare secondo il comma 14-ter dall'articolo 13 del D.L. 201/2011 devono essere denunciati **tutti i fabbricati:**

- che sono destinati sia **all'uso abitativo, sia all'uso strumentale all'esercizio delle attività agricole.**

Disponibile una nuova versione del Software Docfa

L'Agenzia del Territorio ha reso disponibile nella sezione Software del sito istituzionale una nuova versione della procedura Docfa 4.00.1 per la compilazione dei documenti tecnici catastali.

La nuova versione è relativa alla disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali ai sensi dell'art. 13, commi 14-bis, 14-ter, 14-quater del decreto legge 6 dicembre 2011 n. 201 e del Decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

Il Software DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) è un prodotto informatico di ausilio ai tecnici professionisti quali geometri, architetti, ingegneri, ecc., per la compilazione e presentazione agli uffici tecnici erariali del modello di:

- "Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana".

Con tale modello si possono presentare al Catasto:

- dichiarazioni di fabbricato urbano o nuova costruzione (accatastamento);
- denunce di variazione;
- denunce di unità afferenti ad enti urbani.

Nota bene

Fino al 30 novembre 2012 potrà essere utilizzata anche la versione Docfa già in uso, dopo tale data sarà disponibile solo la nuova versione della procedura Docfa 4.00.1.

Due tipologie di documento

Nell'ultima versione **sono previste due nuove tipologie di documento per le dichiarazioni dei fabbricati rurali:**

- Dichiarazione presentata ai sensi del D.M. 26/7/2012;
- **Dichiarazione presentata ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del D.L. 201/2011.**

La tipologia di **documento 1** è utilizzata per le dichiarazioni di fabbricati di nuova costruzione od oggetto di interventi edilizi, per i quali sussistono i requisiti di ruralità, ai sensi dell'art.2, comma 5 del decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012, ovvero del successivo comma 7 dello stesso articolo.

Per tale opzione è necessario allegare le autocertificazioni previste, utilizzando i modelli allegati al citato decreto ministeriale (D.M. 26 luglio 2012).

La tipologia di **documento 2** è utilizzata per le dichiarazioni al Catasto Edilizio Urbano di fabbricati rurali già censiti al Catasto Terreni, purché costituenti unità immobiliari ovvero immobili o loro porzioni che, **nello stato in cui si trovano, sono di per se stessi utili e atti a produrre un reddito proprio**, ai sensi dell'art. 13, comma 14-ter, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla Legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Osserva

Anche per tale opzione è necessario allegare le autocertificazioni previste, utilizzando i **modelli B e C** allegati al decreto del ministro dell'Economia e delle Finanze 26 luglio 2012.

Nuova causale di variazione

È stata inoltre introdotta una nuova causale di variazione, "**Richiesta ruralità**", che può essere utilizzata solo in combinazione con la tipologia di documento 1 e permette, nel caso di unità immobiliari già censite nel gruppo delle categorie D (**eccetto la D/10**), la presentazione di variazioni semplificate, per la cui compilazione sono richiesti solo i dati identificativi dell'immobile.

Immobili dell'Emilia colpiti dal sisma del 20 e 29 maggio

Per i fabbricati rurali situati nei territori interessati al terremoto del 20 e 29 maggio (Emilia Romagna, Lombardia e Veneto) un emendamento al D.L. 174/2012 ha previsto la proroga del termine del 30 novembre al **31 maggio 2013** con effetto per tutti i fabbricati rurali situati nei comuni di cui al D.M. del 1º giugno 2012.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse.....✍