

FABBRICATI RURALI

Imu e fabbricati rurali

L'Imu **si applica anche ai fabbricati rurali**, che fino al 31 dicembre 2011 erano esenti dall'Ici, in quanto il loro reddito si considerava compreso in quello attribuito ai terreni agricoli al cui servizio essi si trovano.

Per i **fabbricati rurali a uso strumentale** l'aliquota Imu è fissata nello **0,2 per cento**. I comuni possono ridurre questa aliquota fino allo 0,1 per cento.

Per determinare il valore su cui calcolare l'Imu sui fabbricati rurali a uso strumentale dobbiamo dunque prendere le **rendite risultanti in catasto al primo gennaio** dell'anno di imposizione, **umentarle del 5 per cento** a titolo di rivalutazione, e poi **applicare il moltiplicatore relativo alla categoria catastale a cui appartengono**.

Nella maggior parte dei casi i fabbricati rurali a uso strumentale rientrano nella **categoria D/10**, quindi il **moltiplicatore da applicare è 60** (che si applica a tutti i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione della categoria catastale D/5).

Questo moltiplicatore è elevato a 65 dal primo gennaio 2013.

Per i **fabbricati rurali a uso abitativo** non sono previste agevolazioni particolari, dunque si applicano le regole ordinarie previste per le abitazioni.

Se ricorrono le condizioni previste perché il fabbricato sia considerato abitazione principale del proprietario o dell'usufruttuario, l'aliquota Imu è fissata nello **0,4 per cento**, sul valore determinato in base ai nuovi moltiplicatori previsti dalla legge. I Comuni possono modificare, in aumento o in diminuzione, questa aliquota sino a 0,2 punti percentuali, quindi possono ridurla fino allo 0,2 per cento, o aumentarla fino allo 0,6 per cento.

Se invece l'abitazione non può essere considerata, ai fini Imu, come abitazione principale, l'imposta si applica con l'aliquota ordinaria del **0,76 per cento**, sul valore determinato in base ai nuovi moltiplicatori previsti dalla legge. I Comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono modificare, in aumento o in diminuzione, l'aliquota di base sino a 0,3 punti percentuali, quindi possono ridurla fino allo 0,46 per cento, o aumentarla fino all'1,06 per cento.

Per determinare il valore su cui calcolare l'Imu dobbiamo prendere le **rendite risultanti in catasto al primo gennaio** dell'anno di imposizione, **umentarle del 5 per cento** a titolo di rivalutazione, e poi **applicare il moltiplicatore 160** (che si applica a tutti i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10).

Su questo valore si calcola l'imposta con l'aliquota dello 0,4 per cento (se si tratta di abitazione principale) o con l'aliquota dello 0,76 per cento (se si tratta di altra abitazione), salva l'applicazione delle aliquote ridotta eventualmente previste dal Comune interessato.

Se si tratta di abitazione principale, si applicano anche le **detrazioni** previste dalla legge (200 euro più 50 euro per ogni figlio di età non superiore a ventisei anni che dimora abitualmente e risiede anagraficamente nella stessa abitazione).

Per poter applicare l'imposta ai fabbricati rurali, la legge ha disposto l'obbligo di dichiararli tutti al catasto fabbricati, con attribuzione della relativa rendita. Fino alla presentazione della dichiarazione di aggiornamento catastale, l'Imu è corrisposta, a titolo di acconto e salvo conguaglio, sulla base della rendita delle unità similari già iscritte in catasto. Il conguaglio dell'imposta è determinato dai comuni a seguito dell'attribuzione della rendita catastale.

Accatastamento dei fabbricati rurali

Le nuove norme hanno introdotto l'**obbligo di dichiarare al catasto fabbricati tutti i fabbricati rurali che ancora risultano iscritti nel catasto terreni**. In questo modo, a tutti i fabbricati rurali sarà attribuita una rendita, che potrà essere utilizzata per il calcolo del valore ai fini dell'applicazione dell'Imu.

Il termine è fissato al 30 novembre 2012.

Entro tale data, i proprietari dei fabbricati dovranno procedere all'accatastamento, affidando l'incarico a un tecnico abilitato. In caso contrario, l'Agenzia del Territorio, su segnalazione del Comune, provvederà d'ufficio all'accatastamento a spese dell'interessato, applicando anche le sanzioni per il mancato rispetto del termine (da 258 a 2.066 euro).

Fino al 31 dicembre 2011 potevano legittimamente rimanere censiti solo al catasto terreni i fabbricati rurali per i quali erano presenti tutti i requisiti di ruralità previsti dalla legge, ad eccezione delle nuove costruzioni e dei fabbricati oggetto di trasferimento di proprietà. Oggi, invece, l'obbligo di dichiarazione al catasto fabbricati è stato esteso a **tutti i fabbricati rurali**.

Ricordiamo però che **dal primo luglio 2010, la mancata iscrizione dei fabbricati rurali nel catasto fabbricati ne impedisce la vendita**.

È infatti entrata in vigore la norma che impone la **verifica della regolarità catastale dei fabbricati prima del rogito**.

Il notaio, prima della stipula degli atti di vendita dei fabbricati, o di altri atti con i quali si trasferiscono o costituiscono diritti reali sugli stessi deve verificare che l'immobile sia regolarmente censito in catasto a nome del legittimo proprietario (o titolare del diritto reale), il quale deve dichiarare che i dati catastali e le planimetrie depositate in catasto corrispondono allo stato di fatto del fabbricato.

La mancanza di queste dichiarazioni determina la nullità dell'atto, e dunque l'invalidità della compravendita o dell'atto relativo all'immobile (*art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985 n. 52, introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, come risultante dalla legge di conversione 30 luglio 2010, n. 122*).

Nel caso dei fabbricati abitativi (e relative pertinenze) l'accatastamento del fabbricato prima della vendita consente inoltre di **usufruire dell'agevolazione che consente ai privati di chiedere l'applicazione delle imposte sul valore catastale**.

Restano **esclusi dall'obbligo di dichiarazione al catasto fabbricati**, per espressa previsione normativa, soltanto i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
 - b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
 - c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
 - d) manufatti isolati privi di copertura;
 - e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
 - f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
- tuttavia le opere di cui alle lettere a) ed e), e quelle di cui alla lettera c) rivestite con paramento murario, qualora accessori a servizio di una o più unità immobiliari ordinarie, sono oggetto di iscrizione in catasto insieme a tali unità (*articolo 3, commi 3 e 4, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28*).

Ricordiamo infine che le costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di **degrado**, possono essere iscritte nel catasto fabbricati senza attribuzione di rendita (*articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28*)

Variatione della categoria catastale dei fabbricati rurali

L'obbligo di variazione della categoria catastale dei fabbricati rurali era stato introdotto ai fini Ici nel 2011.

La domanda di variazione della categoria catastale, per l'attribuzione della categoria A/6 per gli immobili rurali ad uso abitativo e della categoria D/10 per gli immobili rurali ad uso strumentale, doveva essere presentata all'Agenzia del territorio entro il 30 settembre 2011, allegando un'autocertificazione attestante che l'immobile possiede i requisiti di ruralità, in via continuativa, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda (*art. 7. Comma 2-bis, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70*).

Il termine per la variazione della categoria catastale dei fabbricati rurali è stato **prorogato al 31 marzo 2012** (*art. 29 del decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216*), ma **riguarda solo il riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini della conferma dell'esenzione dall'Ici per il quinquennio precedente**.

Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono stabilite le modalità per l'inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo, e dunque rimanendo ferma la rendita già attribuita al fabbricato.

La variazione della categoria catastale dei fabbricati rurali in A/6 e in D/10 **non riguarda, invece, l'applicazione dell'Imu**, perché le norme che ne prevedevano l'obbligo sono state **abrogate a partire dal primo gennaio 2012** (*art. 13, comma 14, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214*).

I proprietari interessati devono **presentare una domanda di variazione della categoria catastale**. Alla domanda deve essere **allegata un'autocertificazione (differente per le abitazioni e i fabbricati non abitativi)** nella quale il richiedente dichiara che l'immobile possiede in via continuativa, a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda, i requisiti di ruralità previsti dalla legge.