

Fabbricati rurali: ICI ed IMU

Geom. Andrea Giglioli

Funzionario Tecnico U.O.C. Gestione Tributi Comunali
Comune di Reggio nell'Emilia

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'ICI

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'ICI

- Articolo 23, co. 1-bis, d.l.n° 207/2008 convertito da L. 14/2009;
- Cassazione SS.UU. n° 18565/2009;
- Articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater, d.l. n° 70/2011 convertito da L. n° 106/2011;
- D.M. Economia e Finanze 14/09/2011;
- Circolare AdT n° 6/2011.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'ICI

Articolo 23, co. 1-bis, d.l.n° 207/2008 convertito da L. 14/2009.

Principi:

Non rientrano nella definizione di fabbricati ai fini ICI gli immobili in possesso dei requisiti di ruralità ai sensi dell'articolo 9, commi 3, 3-bis e 3-ter, d.l. n° 557/1993, convertito da L. n° 133/1994.

Conseguenze:

L'unità immobiliare che rispetta i requisiti di ruralità è **esclusa dall'ICI.**

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'ICI

Cassazione: sentenza SS.UU. n° 18565/2009.

Principi:

*Sulla base delle norme vigenti la ruralità degli immobili **deve** essere **attestata** dal **classamento catastale** nelle categorie **A/6** (abitativi) e/o **D/10** (strumentali), classamenti in altre categorie **non ammettono** l'esclusione dall'ICI.*

Conseguenze:

Decisività del classamento catastale, sono rurali (esclusi dall'ICI) **solo** le unità **A/6** e **D/10**.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'ICI

Articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater, d.l. n° 70/2011 convertito da L. n° 106/2011.

Principi:

*La ruralità è attestata dalla classificazione catastale in **A/6** o **D/10**. Per gli immobili diversamente classificati può essere presentata una **istanza** all'AdT per richiedere la **modifica del classamento** entro il **30/06/2012** se i requisiti sono rispettati in **via continuativa** per gli **ultimi 5 anni** anteriori l'istanza.*

Conseguenze:

Conferma della ruralità legata al classamento catastale. Per gli immobili che ottengono, con l'istanza, la corretta classificazione, **non sarebbe dovuta l'ICI per gli ultimi 5 anni.**

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'ICI

D.M. Economia e Finanze 14/09/2011.
Circolare AdT n° 6/2011

Principi:

*Introduzione della categoria **A/6 classe R** (senza rendita) per le **unità abitative**, e conferma della categoria **D/10** per le **unità strumentali**. Ruralità da provare, in ogni caso, con **autocertificazione**. La **perdita del requisito** comporta l'obbligo di presentare la **variazione catastale** con attribuzione di categoria non rurale.*

Conseguenze:

Sia per le **unità già censite** che per le unità di **nuova denuncia**, la ruralità ai fini ICI discende **solo** dalla precisa categoria catastale prevista (A/6 classe R o D/10). E' l'**AdT** che **controlla** la sussistenza dei **requisiti**.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'ICI

L'attività di accertamento in ambito ICI.

In conformità all'evoluzione normativa l'Ufficio provvede ad emettere avvisi di **accertamento ICI** per le unità immobiliari **NON classificate** in categoria **A/6 classe R** o **D/10**, o per le quali **NON** è stata presentata all'AdT la prevista **istanza di modifica del classamento**.

Risulta **IRRILEVANTE** il **formale** rispetto dei requisiti di ruralità in **assenza** del conforme **classamento catastale** o dell'**istanza**.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'ICI

L'attività di accertamento in ambito ICI.

Problematiche:

- Non è dato sapere **entro quale termine** l'AdT **verificherà** le istanze presentate;
- Nel caso l'Ufficio abbia emesso accertamento ICI entro il 30/06/2012 e sia stata presentata istanza all'AdT, può essere richiesta la **sospensione dell'avviso** (solo relativamente **l'iscrizione a ruolo**);
- **Dopo il 30/06/2012** per tutti gli immobili ritenuti rurali dal contribuente ma per i quali **non è stata presentata l'istanza**, potrà iniziare il **recupero ICI** per le annualità fin **dall'anno 2006 compreso**.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

- Articolo 9, comma 8, D. Lgs. n° 23/2011;
- Articolo 13, d.l. n° 201/2011, convertito dalla L. n° 214/2011 (Decreto Monti);
- D.M. Economia e Finanze in attesa di emanazione;
- Articolo 4, d.l. n° 16/2012, convertito dalla L. n° 44/2012 (Decreto fiscale);
- Circolare IMU MEF n° 3/DF del 18/05/2012.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

Articolo 9, co. 8, D. Lgs. n° 23/2011 (come integrato dal d.l. n° 16/2012, convertito dalla L. n° 44/2012).

Principi:

Si introduce l'esenzione dall'IMU per i fabbricati strumentali all'agricoltura ai sensi dell'articolo 9, comma 3-bis, d.l. n° 557/1993, convertito dalla L. n° 133/1994, siti in comuni classificati da ISTAT come montani o parzialmente montani.

Conseguenze:

Il requisito necessario perché il fabbricato strumentale sia esente da IMU è che ricada in un preciso ambito territoriale.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

Articolo 13, co. 14, d.l. n° 201/2011, convertito dalla L. n° 214/2011.

Principi:

Si abrogano le seguenti norme dal 1° gennaio 2012:

- *Articolo 23, comma 1-bis, d.l. 207/2008, convertito dalla L. n° 14/2009;*
- *Articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater, d.l. n° 70/2011, convertito dalla L. n° 106/2011.*

Conseguenze:

Vengono abrogate, dal **01/01/2012**, le norme **subordinavano** il riconoscimento della ruralità al classamento catastale nelle categorie **A/6 R** e **D/10**.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

Articolo 13, co. 8, d.l. n° 201/2011, convertito dalla L. n° 214/2011, integrato dal d.l. n° 16/2012, convertito dalla L. n° 44/2012.

Principi:

Introduzione di una aliquota agevolata max del 2 per mille per i fabbricati rurali strumentali (articolo 9, comma 3-bis, d.l. n° 557/1993, convertito dalla L. n° 133/1994). Per il solo 2012 la rata d'acconto è pari al 30% dell'imposta annua.

Conseguenze:

Unica agevolazione prevista per le fattispecie rurali:
aliquota ridotta per i soli strumentali.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

Articolo 13, co. 14-bis, d.l. n° 201/2011, convertito dalla L. n° 214/2011.

Principi:

*Ai fini della ruralità vengono **fatte salve le istanze di modifica del classamento da presentarsi entro il 30/06/2012. Viene **eliminata** la classificazione **A/6 classe R e mantenuto il classamento previgente.** La ruralità comparirà nelle **annotazioni** (DM MEF non ancora emanato) sia per gli abitativi che per gli strumentali.***

Conseguenze:

*Le istanze di ruralità hanno valenza per **l'esclusione dall'ICI.** L'eliminazione della A/6 classe R pone in evidenza **l'assoggettamento ad IMU dei fabbricati rurali abitativi.***

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

Articolo 13, co. 14-ter, d.l. n° 201/2011, convertito dalla L. n° 214/2011.

Principi:

*Entro il 30/11/2012 **TUTTI** i fabbricati rurali censiti al C.T. devono essere denunciati con modalità Doc-Fa al catasto urbano. Per l'anno 2012 l'imposta annua è dovuta in unica soluzione in occasione della rata di saldo (17 dicembre).*

Conseguenze:

Assoggettamento ad IMU di tutti gli immobili indipendentemente dal rispetto dei requisiti di ruralità siano essi abitativi o strumentali. La denuncia entro il 30 novembre potrebbe produrre conseguenze anche sull'ICI.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

Circolare IMU MEF n° 3/DF del 18/05/2012, § 7.3

Principi:

*La attestazione di ruralità degli immobili strumentali è **indipendente dalla classificazione catastale**, discendendo dalla qualificazione più ampia prevista dall'articolo 9, comma 3-bis, d.l. n° 557/1993, convertito dalla L. n° 133/1994. In ogni caso il **requisito della ruralità** dovrà essere **riportato negli atti catastali** sulla base di indicazioni disposte da apposito DM non ancora emanato.*

Conseguenze:

Possono essere **strumentali** e godere dell'aliquota ridotta IMU anche **le unità classificate diversamente da D/10 purché rispettino i requisiti di legge e vi sia una apposita indicazione nella visura catastale.**

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

L'attività di accertamento in ambito IMU.

Unità abitative (articolo 9, comma 3, d.l. n° 557/1993, convertito dalla L. n° 133/1994):

- la ruralità diviene del tutto **irrilevante ai fini IMU**. Si applicano le aliquote previste (abitazione principale o altri fabbricati);
- anche per le **unità da accatastare** ai sensi del comma 14-ter, articolo 13, Decreto Monti, si applicherà **l'aliquota corrispondente alla tipologia d'immobile**;
- la qualifica di ruralità che dovesse comparire nelle annotazioni al certificato catastale **avrà effetti solo ai fini ICI**.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

L'attività di accertamento in ambito IMU.

Unità strumentali (articolo 9, comma 3-bis, d.l. n° 557/1993, convertito dalla L. n° 133/1994):

- la ruralità (di tipo statico) **attestata dal certificato catastale** consente **l'applicazione dell'aliquota agevolata prevista**;
- il DM MEF dovrà chiarire se per le unità strumentali la ruralità **dovrà essere necessariamente specificata nel certificato catastale** (elemento che potrebbe produrre non poche conseguenze sulle annualità pregresse ICI) e come avverrà il recupero/aggiornamento di tale informazione;

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

L'attività di accertamento in ambito IMU.

Unità strumentali (articolo 9, comma 3-bis, d.l. n° 557/1993, convertito dalla L. n° 133/1994):

- anche per le **unità da accatastare** ai sensi del comma 14-ter, articolo 13, Decreto Monti, si applicherà **l'aliquota agevolata**;
- qualora l'unità immobiliare **non abbia o abbia perso** i requisiti di ruralità (ruralità dinamica), **non potrà essere applicata l'aliquota agevolata**. Restano da definire le modalità/obblighi per **l'eliminazione della annotazione di ruralità** riportata dal certificato catastale e le conseguenze in caso di inadempimento.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU

L'attività di accertamento in ambito IMU.

Unità strumentali (articolo 9, comma 3-bis, d.l. n° 557/1993, convertito dalla L. n° 133/1994):

- **Non è scontato** che possa essere **del tutto abbandonato** il legame al **classamento catastale** ai fini della **ruralità delle unità strumentali (D/10)** introdotto dalla Cassazione con la sentenza SS.UU. n° 18565/2009 perlomeno per quelle unità che, seppur in possesso dei requisiti, **non risultano inquadrare nella categoria D/10** e/o **non vantano la specifica annotazione inerente la ruralità** che verrà introdotta dal DM.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU



*Tipico compendio
immobiliare
rurale da
denunciare al
catasto urbano
entro il
30/11/2012*

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU



Tipico fabbricato censito al catasto terreni che potrebbe essere denunciato entro il 30/11/2012 come unità collabente F/2.

Il trattamento dei fabbricati rurali nell'IMU



ATTENZIONE: le unità collabenti non rientrando nella **definizione di fabbricati e/o unità immobiliari** ai sensi art. 3, DM Finanze n° 28/1998 **non possono essere qualificate come fabbricati ai fini IMU e ICI** (art. 2, comma 1, lettera a), D. Lgs. n° 504/1992 richiamato dal Decreto Monti) quindi potrebbero essere assoggettate ad IMU come **aree edificabili** se le norme urbanistico/edilizie **consentono il recupero del fabbricato**.

Fabbricati rurali: ICI ed IMU

Grazie per l'attenzione!

Andrea Giglioli