

PER FABBRICATI RURALI NON ISCRITTI AL CATASTO- 06 GIUGNO 2017 ORE 06:00

Condono catastale: avvisi bonari all'orizzonte

Stefano Loconte - Professore a contratto di Diritto Tributario e Diritto dei Trust, Università degli Studi LUM "Jean Monnet" di Casamassima Irene Barbieri - Loconte & Partners

Ultima chance per i contribuenti ritardatari: ai nastri di partenza oltre un milione di avvisi bonari per i fabbricati rurali non ancora dichiarati al catasto urbano. Solo aderendo all'avviso bonario il contribuente potrà beneficiare del ravvedimento operoso e della riduzione delle sanzioni fino ad 1/6 del minimo. Per aderire al "condono catastale" sarà necessario presentare l'atto di aggiornamento cartografico (Pregeo) e la dichiarazione di aggiornamento del catasto fabbricati (Docfa), predisposti da un professionista tecnico abilitato. In assenza di dichiarazione, gli Uffici procederanno all'irrogazione delle sanzioni previste dalla legge e all'accertamento in sostituzione del soggetto inadempiente, con oneri a suo carico.

Sono in arrivo gli **avvisi bonari** per i **fabbricati rurali non dichiarati** al Catasto edilizio urbano: è quanto ha annunciato l'Agenzia delle Entrate con un comunicato stampa del 24 maggio 2017. Giunge così al capolinea l'ormai decennale operazione - avviata dalla vecchia Agenzia del Territorio - che ha riportato alla luce i **fabbricati "fantasma"**, mai dichiarati e mai tassati.

Grazie ad un minuzioso lavoro di sovrapposizione tra la cartografia catastale e le foto aeree ad alta definizione messe a disposizione dall'AGEA (Agenzia per le erogazioni in agricoltura), è stato infatti possibile rilevare milioni di costruzioni non censite al Catasto e, di conseguenza, rimaste per anni ignote al Fisco.

Leggi anche [Avvisi bonari per i fabbricati rurali non dichiarati al Catasto edilizio urbano](#)

Lotta all'evasione fiscale immobiliare

L'operazione di contrasto all'evasione fiscale immobiliare condotta dall'Amministrazione finanziaria si inserisce nel quadro delineato dal D.L. n. 201 del 2011 (cd. Salva Italia) che, all'art. 13, comma 14-ter, sancisce l'obbligo di dichiarazione al Catasto urbano dei fabbricati rurali ancora iscritti unicamente al Catasto dei terreni.

Invero, il Legislatore aveva cercato di intervenire sulla materia catastale già nel 2006, con il D.L. n. 262, con il quale aveva incaricato l'Agenzia del Territorio di individuare i fabbricati rurali ormai privi dei requisiti di ruralità, in modo da chiedere ai titolari la presentazione dei relativi atti di aggiornamento catastale; con l'ulteriore precisazione che, in caso di inottemperanza, avrebbero provveduto direttamente gli Uffici dell'Agenzia, a spese dell'interessato e previa applicazione delle relative sanzioni di legge. Siffatte attività avrebbero dovuto concludersi, sulla scorta di quanto statuito dall'art. 19, D.L. n. 78/2010, **entro il 31 dicembre 2010**, termine poi prorogato (per soddisfare le istanze dei più ritardatari) - al 30 aprile 2011 con l'art. 2, comma 5-bis, D.L. n. 225 del 2010.

Peccato che la storia si ripeta.

I proprietari immobiliari rurali, anche questa volta, non sembrano aver rispettato la deadline per la presentazione delle dichiarazioni, già fissata dal decreto Salva Italia al 30 novembre 2012 per i titolari degli immobili che possiedono i requisiti di ruralità, ed al trentesimo giorno successivo alla perdita dei requisiti di ruralità, per i proprietari dei fabbricati che, pur possedendo in passato simili requisiti, li abbiano successivamente perduti.

Sono proprio i **requisiti di ruralità**, infatti, a giocare un ruolo fondamentale ai fini della regolarizzazione degli immobili fantasma. Gli stessi si atteggiano a **presupposto imprescindibile** per l'inquadramento catastale dell'immobile nella categoria dei fabbricati rurali, a sua volta prodromico alla determinazione del relativo regime fiscale. Non a caso i fabbricati rurali, oltre a produrre reddito ai fini **IRPEF**, sono coinvolti nel calcolo dell'**IMU**, della **TASI** e della **TARI**, in modo variabile a seconda che siano fabbricati rurali ad uso abitativo (iscritti alla categoria catastale A/6), o piuttosto fabbricati rurali strumentali all'esercizio dell'attività agricola (accatastati nella categoria D/10).

Obbligo di censimento: immobili interessati ed esclusi

L'obbligo di accatastamento abbraccia i fabbricati per i quali non è dato riscontrare alcuna variazione oggettiva, come ristrutturazioni o ampliamenti, con esclusione degli immobili che non costituiscono oggetto di inventariazione.

In altri termini, gli avvisi bonari avranno ad oggetto, in particolare, la regolarizzazione dei fabbricati censiti al CT con le seguenti destinazioni:

- a) fabbricato promiscuo;
- b) fabbricato rurale;
- c) fabbricato rurale diviso in subalterni;
- d) porzione da accertare di fabbricato rurale;
- e) porzione di fabbricato rurale;
- f) porzione rurale di fabbricato promiscuo.

Restano invece **fuori dai confini di operatività** del censimento in parola, pur rimanendo assoggettati ad opportuna segnalazione agli Uffici (*ex art. 3, comma 3, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28*):

- i manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- le serre adibite alla coltivazione e alla protezione delle piante sul suolo naturale;
- le vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- i manufatti isolati privi di copertura;
- le tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purchè di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
- i manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Avvisi bonari: istruzioni per l'uso

Cosa accadrà nelle settimane a seguire?

A tutti i contribuenti che non hanno tempestivamente provveduto alla presentazione della dichiarazione, l'Agenzia delle Entrate spedisce gli avvisi bonari, rendendoli edotti della rispettiva posizione per consentirne una **spontanea regolarizzazione**. A tal fine basterà presentare l'atto di aggiornamento cartografico (**Pregeo**) e la dichiarazione di aggiornamento del Catasto fabbricati (**Docfa**), all'uopo predisposti da un professionista tecnico abilitato.

Si badi che solo aderendo all'avviso bonario sarà possibile beneficiare dell'istituto del ravvedimento operoso, come recentemente modificato dalla legge di Stabilità del 2015, con conseguente riduzione della sanzione fino a 1/6 del minimo.

Ad esempio

A fronte di una sanzione ordinariamente dovuta in caso di inadempimento, compresa cioè tra 1.032 e 8.264 euro, sarà possibile versare soltanto un importo pari a 172 euro.

In caso, poi, di persistente inerzia del contribuente, e qualora il Comune non abbia già chiesto agli intestatari catastali di presentare le relative dichiarazioni di aggiornamento, le Direzioni provinciali dell'Agenzia delle Entrate provvederanno **d'ufficio** alla **regolarizzazione catastale** dell'immobile, previo accertamento in sostituzione del soggetto inadempiente ed applicazione, a suo carico, delle sanzioni di legge, *ex art. 13, comma 14-quater, D.L. n. 201 del 2011* e di ogni altro onere previsto.