

*“Il Decreto Salva Italia: nuove disposizioni per
l’accatastamento dei fabbricati rurali ”
Modalità, adempimenti*

Reggio Emilia, 22 maggio 2012



Salvatore Scarpino

I temi della presentazione

- *Il contesto*
 - *I fabbricati rurali*
 - *Il problema dell'ICI*
 - *Le nuove disposizioni*



Il contesto

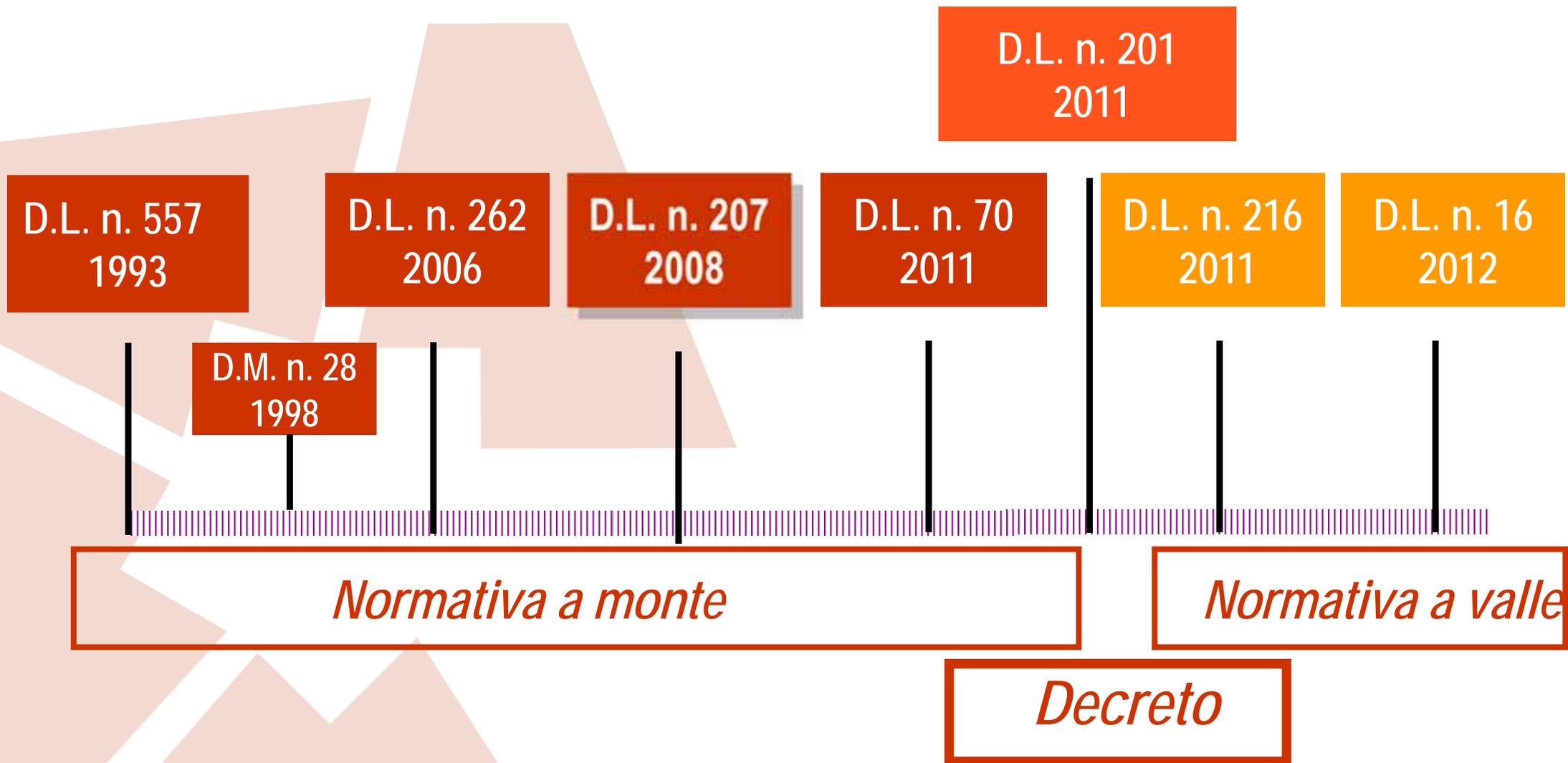


Il contesto

- ❑ Il decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 recante *“Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità ed il consolidamento dei conti pubblici”*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 22 dicembre 2011, n. 214*, nasce dalla straordinaria necessità ed urgenza di emanare disposizioni per:
 - ✓ *il consolidamento dei conti pubblici*
 - ✓ *la stabilità economico-finanziaria*
 - ✓ *l’adozione di misure dirette a favorire la crescita, lo sviluppo e la competitività*

- ❑ Il decreto, definito *“Salva Italia”*, con l'*articolo 13, comma 14* ha introdotto *novità di rilievo* in materia di aggiornamento catastale, soprattutto per ciò che concerne i fabbricati rurali

Le norme



I fabbricati rurali



- ❑ Il *presupposto necessario* affinché un fabbricato possa definirsi fabbricato rurale è che possieda tutti i requisiti per il riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali
- ❑ I *requisiti di ruralità* sono stabiliti dall'art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557 convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133

Novità di rilievo dell'*art. 9 del D.L. 30 dicembre 1993, n. 557*:

➤ *Istituzione del catasto dei fabbricati (comma 1)*

➤ *Modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale (comma 2)*

➤ *Requisiti per il riconoscimento della ruralità degli immobili ai fini fiscali (commi da 3 a 9)*

❑ *L'impianto originario* del disposto dell'*art. 9* è stato nel tempo *più volte modificato*, dalle seguenti norme:

 *Art. 2 del D.P.R. 139/98*

 *Art. 37 del D.L. 262/06*

 *Art. 42-bis del D.L. 159/07*

 *Art. 1 della L. 244/07 (legge finanziaria 2008)*

I fabbricati rurali

Requisiti per la ruralità ai fini fiscali

- ✓ Fabbricati *destinati all'edilizia abitativa:*
art. 9 L.133/94, comma 3
- ✓ Fabbricati *strumentali all'attività agricola:*
art. 9 L.133/94, comma 3-bis

- ❑ Con la *circolare n. 7 del 15 giugno 2007*, l'Agenzia del Territorio ha ritenuto rappresentare in forma organica la *principale normativa* relativa ai *criteri per il riconoscimento della ruralità agli effetti fiscali*

- ❑ Prima della legge 133/94 i *fabbricati rurali* e le loro *porzioni* erano censiti al *Catasto Terreni*:
 - ✚ *con rappresentazione in mappa*
 - ✚ *con l'assegnazione della destinazione di FR o Porz. Rur.*
 - ✚ *senza alcuna rappresentazione planimetrica*
 - ✚ *senza l'indicazione della categoria catastale*
 - ✚ *senza l'attribuzione di rendita catastale*

I fabbricati rurali

- ❑ I *fabbricati rurali* venivano censiti al *Catasto Terreni*, in quanto l'*incidenza economico-fiscale* degli stessi era *ricompresa* nel *reddito dominicale* delle *particelle* facenti parte, ordinariamente, dell'*azienda agraria*

Art. 9 del D.L. n. 557/93

- Al fine di realizzare un *inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio*, il Ministero delle finanze provvede al censimento di tutti i *fabbricati o porzioni di fabbricati rurali* e alla loro iscrizione, mantenendo tale qualificazione, nel catasto edilizio urbano, che assumerà la denominazione di *“catasto dei fabbricati”*

Art. 9 del D.L. n. 557/93

- ❑ L'amministrazione finanziaria provvede inoltre alla individuazione delle *unità immobiliari di qualsiasi natura* che *non hanno formato oggetto di dichiarazione al catasto*. Si provvede anche mediante ricognizione generale del territorio basata su informazioni derivanti da *rilievi aerofotografici*

- ❑ Ai fini del *catasto dei fabbricati*, assumono particolare rilevanza le disposizioni del Decreto Ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28 che contiene il *“Regolamento recante norme in materia di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale”*

- ❑ Il *Decreto Ministeriale n. 28/98*, entrato in vigore in data 11 marzo 1998, ha previsto *procedure unificate* indistintamente *per tutte le costruzioni* di nuova costruzione ovvero oggetto di variazione, denunciate al *Catasto dei Fabbricati*
- ❑ Fino al 1° luglio 2001 è stato possibile, in deroga, denunciare ancora al Catasto Terreni con le tradizionali modalità (*mod. 26 o mod. 6*), le costruzioni rurali non denunciate al catasto Terreni alla data dell'11 marzo 1998, ma *preesistenti alla stessa data*



I fabbricati rurali

Situazione prima della legge n. 133/94

CATASTO TERRENI

Terreni

Fabbricati Rurali

Porzioni Rurali

CATASTO EDILIZIO URBANO

Immobili Urbani

Aree Urbane

Lastrici Solari

Previsioni della legge n. 133/94

CATASTO TERRENI

~~CATASTO EDIZIO URBANO~~

~~Terreni
Fabbricati Rurali
Porzioni Rurali~~



Immobili Urbani
Aree Urbane
Lastrici Solari

Previsioni della legge n. 133/94

CATASTO TERRENI

Terreni

CATASTO DEI FABBRICATI

Fabbricati

Aree Urbane

Lastrici Solari

Situazione attuale

CATASTO TERRENI

Terreni

**Fabbricati Rurali
(Residuali)**

**Porzioni Rurali
(Residuali)**

CATASTO DEI FABBRICATI

**Immobili Urbani
Aree Urbane
Lastrici Solari**

**Fabbricati Rurali
Porzioni Rurali**

MONDO SCONOSCIUTO AL CATASTO

Fabbricati Mai Dichiarati

*Il problema dell'ICI dei fabbricati
rurali*



Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

CATASTO TERRENI

Terreni

**Fabbricati Rurali
(Residuali)**

**Porzioni Rurali
(Residuali)**

CATASTO DEI FABBRICATI

**Immobili Urbani
Aree Urbane
Lastrici Solari**

**Fabbricati Rurali
Porzioni Rurali**



Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

- ❑ La costituzione del catasto dei fabbricati *ha sancito* la *piena autonomia* tra il *profilo catastale* (costituzione dell'inventario completo) ed il *profilo fiscale* (esenzione o imposizione sulla base delle redditività oggettive, comunque riportate in catasto)
- ❑ La *rendita* attribuita al fabbricato rurale *era* da intendersi come un elemento indicativo della *potenzialità reddituale autonoma* dell'edificio
- ❑ Il *reddito dominicale* del terreno *si riteneva* comprensivo anche della *redditività delle costruzioni rurali asservite*

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

- ❑ Con la *circolare n. 117 del 24 settembre 2008 l'ANCI Emilia Romagna*, sulla base di alcune interpretazioni del *D.Lgs n. 504/1992*, che ha istituito l'ICI, e di alcune sentenze della Corte di Cassazione, giungeva alla conclusione che *“anche i fabbricati rurali sono soggetti ad ICI, in quanto iscritti o iscrivibili nel catasto fabbricati”*
- ❑ Al fine di risolvere definitivamente il problema posto, è intervenuto il legislatore mediante *un'interpretazione autentica della norma*

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

□ *Art.23, comma 1-bis D.L. 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla L. 27 febbraio 2009, n.14*

*“ Ai sensi e per gli effetti dell' articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212 (Statuto del contribuente), l'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, deve intendersi nel senso che non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche *iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati*, per le quali *ricorrono i requisiti di ruralità* di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni ”*



Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

□ *L'esenzione dall'ICI per i fabbricati rurali: destinazione o accatastamento*

- ✚ Risolto il problema sollevato dalla circolare n. 117 del 24 settembre 2008 dell'ANCI Emilia Romagna, *alcune sentenze della Corte di Cassazione*, fra le quali la più significativa la n. 18565 del 7 luglio 2009, hanno posto un nuovo problema legato alla diatriba tra *destinazione o accatastamento* dei fabbricati rurali *ai fini dell'esenzione dall'ICI*

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

□ *Sentenza n. 18565 del 7 luglio 2009 della Corte di Cassazione*

✚ Le sezioni unite civili della Corte di Cassazione con suddetta sentenza, depositata il 21 agosto 2009, hanno fra l'altro ritenuto determinante il *mero accatastamento* delle unità immobiliari ai fini del *riconoscimento della ruralità* e quindi dell'*esclusione dall'ICI* come previsto dall'art. 23 della L. n. 14/2009

✚ Secondo tale sentenza, le *abitazioni* e gli *immobili strumentali alle attività agricole* debbono essere classificati negli atti catastali, rispettivamente e necessariamente, nelle categorie *A/6 (Abitazioni di tipo rurale)* e *D/10 (Immobili strumentali all'agricoltura)*, per acquisire l'esenzione dall'ICI

□ *Sentenza n. 18565 del 7 luglio 2009 della Corte di Cassazione*

+ Nell'esprimere *non poche perplessità* sul *decisum* delle sezioni unite civili della Corte di Cassazione, che esprime un'interpretazione poco convincente, non possiamo che *ricordare le disposizioni* contenute nelle circolari *n. 96/T del 9 aprile 1998* e *n. 7 del 15 giugno 2007*, ai fini dell'attribuzione della categoria alle unità immobiliari aventi i requisiti di ruralità ai fini fiscali

+ Quanto sopra viene ribadito in piena coerenza con quanto sostenuto da parte dell'Agenzia del Territorio, con la *nota del 26 febbraio 2010 n. 10933*, inviata ad alcune Confederazioni agricole

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

- ❑ Le unità immobiliari destinate ad *edilizia abitativa* dovrebbero essere classate nella *categoria ordinaria* più rispondente tra quelle presenti nei quadri di qualificazione vigenti (*A/2, A/3, A/4, A/5, A/6, A/7, A/9, A/11*)
- ❑ Ai sensi del *comma 3, lettera e) dell'art. 9 della L. 133/94*, sono escluse le categorie *A/1 (abitazioni di tipo signorile)* ed *A/8 (abitazioni in ville)*, come pure sono esclusi gli immobili aventi le *caratteristiche di lusso* previste dal *decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 agosto 1969*

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

□ Le unità immobiliari funzionali ad *attività produttiva* dovrebbero essere censite :

✚ nelle *categorie ordinarie* (C/2, C/3, C/6, C/7) nel caso di costruzioni rurali con *caratteri tipologici ordinari* e non costituenti articolati compendi immobiliari ad uso agricolo. In tale caso le classi da assegnare sono quelle più consone alle capacità reddituali delle stesse, di norma quelle *inferiori*

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

□ Le unità immobiliari funzionali ad *attività produttiva* dovrebbero essere censite :

✚ nella *categoria speciale D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole)*, sempreché le caratteristiche di destinazione e tipologiche delle singole costruzioni e del compendio immobiliare siano tali da *non consentire*, senza radicali trasformazioni, una *destinazione diversa* da quella agricola per la quale sono state originariamente costruite

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

- In sostanza, i *requisiti necessari e sufficienti* per il riconoscimento del carattere di ruralità di un immobile dovrebbero soddisfare quanto previsto *all'art. 9, commi 3 e 3-bis, della L. n. 133/1994* e dovrebbero essere del tutto indipendenti dalla categoria attribuita al medesimo immobile

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

- Invece, in virtù di alcuni provvedimenti normativi, nel frattempo intervenuti, la *situazione* è divenuta alquanto *confusa* ed *incoerente* con i principi catastali

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

- Infatti, mentre al Senato della Repubblica *risultava* in attesa di conversione in legge un disegno di legge *(A.S. 2566)* *“Disposizioni in favore dei territori montani”*, che all'art. 11 recitava testualmente:

Il problema dell'ICI dei fabbricati rurali

□ *All' art.23 del D.L. n. 207/2008, convertito dalla L. n.14/2009, il comma 1-bis è sostituito dal seguente:*

“ Ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212 (*Statuto del contribuente*), l'articolo 2, comma 1, lettera a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504, si interpreta nel senso che *non si considerano fabbricati le unità immobiliari, anche iscritte o iscrivibili nel catasto fabbricati, indipendentemente dalla categoria catastale*, per le quali *ricorrono i requisiti di ruralità* di cui all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni ”



Le novità del Decreto Sviluppo

Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ Inaspettatamente, con *l'art. 7, commi 2-bis, 2-ter e 2-quater, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Decreto Sviluppo)*, convertito con modificazioni dalla *legge 12 luglio 2011, n. 106*, sono state introdotte *nuove disposizioni* in tema di *classamento dei fabbricati per i quali sussistono i requisiti di ruralità*

Le novità del Decreto Sviluppo

- In sostanza la norma *recepisce l'orientamento* della *Corte di Cassazione*, secondo cui i *benefici fiscali* connessi alla ruralità degli immobili sono *subordinati all'attribuzione delle categorie catastali A/6 e D/10* ai fabbricati, rispettivamente, ad uso *abitativo* ovvero *strumentali* all'attività agricola (cfr. C. Cass., SS.UU., n. 18565 e n. 18570 del 21 agosto 2009)

Le novità del Decreto Sviluppo

- Ai sensi dell'art. 7-quater del decreto n. 70/2011 è stato emanato il *Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011*, recante *“Modalità applicative e documentazione necessaria per la presentazione della certificazione per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati”*

- Alle unità immobiliari, per le quali sussistono i *requisiti di ruralità* di cui all'*art. 9 del D.L. n. 557/93*, sono attribuite le categorie catastali:
 - ✚ *A/6* alle unità immobiliari ad *uso abitativo*
 - ✚ *D/10* alle unità immobiliari *strumentali all'attività agricola*

- Viene istituita la *classe "R", senza* determinazione della *rendita catastale*, per le unità immobiliari ad *uso abitativo* censite nella *categoria A/6*

Le novità del Decreto Sviluppo

- Per le unità immobiliari *già censite al Catasto Fabbricati*, i soggetti interessati possono presentare all'Agenzia del Territorio una *domanda di variazione* di categoria catastale per l'attribuzione della categoria *A/6* o *D/10*, entro il *30 settembre 2011**

**Poi differita al 30 giugno 2012 (Decreto Milleproroghe)*

- Alla domanda deve essere allegata un'autocertificazione, nella quale si dichiara che *“l'immobile possiede, in via continuativa a decorrere dal quinto anno antecedente a quello di presentazione della domanda, i requisiti di ruralità necessari ai sensi dell'articolo 9 del D.L. n. 557/93”*

- ❑ L'autocertificazione viene resa ai sensi degli *articoli 46 e 47* del *DPR n. 445/2000*
- ❑ Sono applicabili le *norme penali* di cui all'*art. 76* dello stesso decreto

- La domanda di variazione e le autocertificazioni *vanno redatte in conformità ai modelli "A", "B", "C"*:
 - + *Allegato "A"* : domanda di variazione
 - + *Allegato "B"* : dichiarazione sostitutiva per le *abitazioni*
 - + *Allegato "C"* : dichiarazione sostitutiva per i *fabbricati strumentali*

Le novità del Decreto Sviluppo

Allegato A al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 14 settembre 2011

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 5 della tabella Allegato 5 al DPR 26 ottobre 1972, n. 542)

DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE PER L'ATTRIBUZIONE DELLA CATEGORIA A/6 AGLI IMMOBILI RURALI AD USO ABITATIVO E DELLA CATEGORIA D/10 AGLI IMMOBILI STRUMENTALI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

(Decreto legge 12 luglio 2011, n. 138)

All'Agenzia c
Ufficio provinciale di _____

(In presenza del debitore (3) tenere le qualità di interesse)

Il sottoscritto¹ _____
nato a _____ (Prov. _____) il _____ / _____ / _____
Codice Fiscale _____

nella qualità di:
 Proprietario o titolare di altro diritto reale sugli immobili sotto indicati
 Rappresentante legale di² _____
_____ ditte titolare di:
immobili sotto indicati, con Codice Fiscale _____

ai sensi dell'art. 7, comma 3-bis, del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106,

CHIEDE

l'attribuzione della categoria catastale A/6 ai sotto elencati immobili rurali ad uso abitativo, attuata secondo il criterio urbanistico come di seguito indicato³:

Fabbricati rurali ad uso abitativo:

Comune catastale	Codice Comune catastale	Sezione	Foglio	Particella	Si

La presente dichiarazione è esente da bollo ai sensi dell'art. 57 del DPR 26 dicembre 1992, n. 465

(In presenza del debitore (3) tenere le qualità di interesse)

Il sottoscritto⁴ _____
nato a _____ (Prov. _____) il _____ / _____ / _____
Codice Fiscale _____

nella qualità di:
 Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati
 Rappresentante legale di⁵ _____
_____ ditte titolare di diritto reale sui
fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale _____

conoscibile delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 26 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che le abitazioni menzionate nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicate nelle tabelle più avanti riportate, sono da considerarsi rurali o non utilizzate, ai sensi di quanto previsto dai commi 3, 3-bis lettera F), 3-ter, 4, 5 e 6 dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1992, n. 537, convertito - con modificazioni - dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto trattasi di:

- Abitazione utilizzata dal dichiarante⁶
- Abitazione di cui all'art. 9 comma 3-ter (agricoltore)
- Abitazione utilizzata da socio o amministratore di società agricola, con qualifica di imprenditore agricolo professionale⁷
- Abitazione utilizzata dal conduttore del fondo
Codice Fiscale _____

Tipologia	Codice del Comune catastale ⁸	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vari catastali ⁹	m ²	A/L, A/S o abitazione di lusso ¹⁰
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Se l'abitazione è utilizzata dal conduttore del fondo, specificare il titolo¹¹ _____
Atto¹² del _____ registrato presso l'Ufficio¹³ _____
voto di _____ (Prov. _____)
al n° _____ volume _____ in data _____

Tipologia	Codice del Comune catastale ⁸	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Vari catastali ⁹	m ²	A/L, A/S o abitazione di lusso ¹⁰
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No
								<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No

Allegato C al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 14 settembre 2011

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORietà RESA PER L'AGGIORNAMENTO (D/11 E SOSTITUIRE CATASTALI) FABBRICATI RURALI STRUMENTALI

(Esente da bollo ai sensi dell'art. 57 del DPR 26 dicembre 1992, n. 465)

(In presenza del debitore (3) tenere le qualità di interesse)

Il sottoscritto¹ _____
nato a _____ (Prov. _____) il _____ / _____ / _____
Codice Fiscale _____

nella qualità di:
 Proprietario o titolare di altro diritto reale sui fabbricati sotto indicati
 Rappresentante legale di² _____
_____ ditte titolare di diritto reale sui
fabbricati sotto indicati, con Codice Fiscale _____

conoscibile delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del DPR 26 dicembre 2000, n. 445, in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 46 e 47 del medesimo decreto

DICHIARA

che gli immobili sotto elencati menzionati nella domanda cui la presente dichiarazione è allegata, anche indicati nelle tabelle più avanti riportate, sono da considerarsi costruzioni strumentali all'attività agricola, ai sensi di quanto previsto dal comma 3-bis dell'art. 9 del decreto legge 30 dicembre 1992, n. 537 - convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133 - e successive modifiche ed integrazioni, in quanto trattasi di:

Tipologia	Descrizione della tipologia dell'immobile
1	<input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività di coltivazione del terreno
2	<input type="checkbox"/> Costruzione strumentale all'attività di allevamento
3	<input type="checkbox"/> Costruzione destinata all'attività di allevamento e ricovero degli animali
4	<input type="checkbox"/> Costruzione strumentale alla protezione delle piante
5	<input type="checkbox"/> Costruzione strumentale ad una delle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del codice civile
6	<input type="checkbox"/> Immobile di tipo abitativo non più utilizzato come abitazione, ma strumentale all'esercizio dell'attività agricola (ricovero attrezzi, macchine agricole, derrate agricole, ecc.)
7	<input type="checkbox"/> Immobile a destinazione non abitativa utilizzato per lo svolgimento di attività agrituristica, autorizzata dagli organi competenti (regione e comune)
8	<input type="checkbox"/> Immobile destinato alle persone adibite all'attività di alloggio in zona di montagna
9	<input type="checkbox"/> Immobile destinato ad uso di ufficio dell'azienda agricola
10	<input type="checkbox"/> Immobile destinato all'esercizio dell'attività agricola in senso chiuso
11	<input type="checkbox"/> Immobile strumentale alla produzione e alla cessione di energia elettrica da fonti rinnovabili (aerofotovoltaici o fotovoltaiche, oppure strumentale alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli provenienti prevalentemente dal fondo)

Le novità del Decreto Sviluppo

□ La *domanda* di variazione, corredata della relativa *documentazione*, può essere inoltrata secondo le seguenti modalità:

✚ *consegna diretta all'ufficio*

✚ *raccomandata postale A/R*

✚ *fax, ai sensi dell'art. 38, comma 1 del DPR 445/2000*

✚ *posta elettronica certificata*

Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ Ogni *indicazione* utile alla presentazione della domanda di variazione è consultabile sul *sito internet* dell'Agenzia:

www.agenziaterritorio.gov.it

Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ La *domanda* di variazione può essere presentata:
 - ✓ *direttamente dal titolare dei diritti reali*
 - ✓ *tramite professionisti incaricati*
 - ✓ *tramite Associazioni di categoria degli agricoltori*

Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ L'Agenzia rende disponibile sul *proprio sito internet* una *specifica applicazione*, che consente la compilazione della domanda con modalità informatiche
- ❑ L'applicazione permette anche la *stampa* della domanda, con l'attribuzione di uno *specifico codice identificativo*, a conferma dell'*avvenuta acquisizione* a sistema dei dati contenuti nella domanda di variazione

Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ La domanda di variazione, *compilata* e *stampata* con la predetta applicazione, *debitamente sottoscritta* e *corredata di tutta la documentazione prevista*, va inoltrata all'Agenzia *entro e non oltre la data fissata per la scadenza (30 giugno 2012)*

Le novità del Decreto Sviluppo

- ❑ L'Agenzia ha emanato la *Circolare n. 6/2011*, recante le prime indicazioni relative agli adempimenti previsti dal decreto
- ❑ In data *21 settembre 2011* ha diramato il *Comunicato* per le *modalità* di presentazione delle domande
- ❑ In *date successive* sono stati emessi altri *Comunicati* ai fini di ulteriori informazioni conseguenti all'*evoluzione della normativa*

- ❑ I fabbricati di *nuova costruzione* od oggetto di *intervento edilizio*, costituenti unità immobiliari per le quali sussistono i *requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. n. 557/93*, vengono *dichiarati in catasto* secondo le modalità previste dal *Decreto n. 701/94*, allegando un' *autocertificazione* redatta in conformità ai modelli già descritti, *senza la dichiarazione* del possesso dei *requisiti di ruralità* retroattiva di cinque anni

- ❑ Per le unità immobiliari che *perdono i requisiti di ruralità*, permane l'*obbligo* di presentazione della *variazione catastale* con le modalità di cui al Decreto n. 701/94 (procedura *DOCFA*)

Le novità del Decreto salva Italia



- ❑ L'*articolo 13, comma 14* del decreto legge ha introdotto *novità di rilievo* in materia di *aggiornamento catastale*

Gli elementi principali dell'*articolo 13* possono essere così riassunti:

- ❑ Abrogazione con decorrenza dal *1° gennaio 2012*:
 - ✚ del *comma 1-bis dell'articolo 23 del decreto legge 30 dicembre 2008, n. 207*, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14 (*comma 14, lettera d*); 
 - ✚ dei *commi 2-bis, 2-ter e 2-quater dell'articolo 7 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70*, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 (*comma 14, lettera d-bis*)

- ❑ Le *domande di variazione* della categoria catastale presentate ai sensi dell'*art. 7 comma 2-bis del D.L. n. 70/2011*, anche dopo la scadenza dei termini originariamente posti e fino al *28 dicembre 2011**, *producono gli effetti* previsti in relazione al *riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo* (comma 14-bis)

** Poi differita al 30 giugno 2012 (Decreto Milleproroghe)*

Le novità del Decreto Salva Italia

- ❑ Si recupera in tal modo il criterio, condiviso dall'Agenzia, di *separare il concetto* di classamento di un immobile, che deve essere definito sulla base dei criteri comparativi tra analoghe unità immobiliari secondo le *norme catastali*, da quello del possessione dei requisiti di ruralità (*), che ha *rilevanza fiscale*

() Dall'audizione del Direttore dell'Agenzia del Territorio presso la Commissione agricoltura e produzione agroalimentare del Senato della Repubblica, in data 21 marzo 2012*

- ❑ Ancora oggi siamo in attesa dell'emanazione di un *decreto del Ministro dell'economia e delle finanze*, già previsto entro 60 giorni dal 28 dicembre 2011, ai fini delle modalità per *l'inserimento negli atti catastali* della sussistenza del requisito di ruralità, *fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo* (comma 14-bis)

- ❑ Sulla base dei *chiarimenti* forniti dalla recente *circolare n. 3/DF sull'IMU* del *Ministero dell'Economia delle Finanze* del *18 maggio 2012*, anche per i *fabbricati strumentali* l'emanando decreto potrebbe introdurre *rilevanti novità*
- ❑ Infatti nella *circolare* è riportato: *“ Si può, quindi, affermare che, anche nel caso in cui detti immobili siano accatastati in una delle categorie dei gruppi ordinari e non D/10, si può certamente riconoscere la strumentalità e conseguentemente l'applicazione del regime di favore ai fini IMU”*



*L'accatastamento dei fabbricati
rurali
censiti al catasto terreni*

Le novità del Decreto Salva Italia

CATASTO TERRENI

Terreni

**Fabbricati Rurali
(Residuali)**

**Porzioni Rurali
(Residuali)**



CATASTO DEI FABBRICATI

**Immobili Urbani
Aree Urbane
Lastrici Solari**

**Fabbricati Rurali
Porzioni Rurali**

- ❑ *Fino all'entrata in vigore* del decreto n. 201/2011, per i fabbricati censiti al catasto terreni vigeva l'*obbligazione* del passaggio al *catasto fabbricati* nei seguenti casi:
- + *perdita dei requisiti di ruralità*
 - + *mutazione nello stato dei beni*
 - + *trasferimento dei diritti reali sui beni*

- ❑ *Obbligo*, entro il 30 novembre 2012, della *dichiarazione al catasto fabbricati* dei *fabbricati 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* (comma 14-ter)

Le novità del Decreto Salva Italia

- ❑ Le motivazioni sono da ricondurre al fatto che, *a differenza della vecchia ICI*, la nuova *Imposta municipale propria (IMU)* si applica alla generalità degli immobili, e, quindi, anche ai fabbricati rurali
- ❑ *Non rilevano*, dunque, *i requisiti di ruralità di cui all'art. 9 del D.L. 557/93*, che consentivano di sfuggire alla vecchia imposta.
- ❑ *La diversa destinazione degli immobili*, ad *uso abitativo* o *strumentale*, assume *rilevanza* ai soli fini dell'individuazione delle *aliquote applicabili*

Universo dei fabbricati – Art. 3

- ❑ L'universo dei fabbricati è costituito dai seguenti insiemi:
 - *unità immobiliari ordinarie che costituiscono oggetto dell'inventario (comma 1)*
 - *immobili che possono formare oggetto di iscrizione ai soli fini della identificazione (comma 2)*
 - *immobili senza obbligo di inventariazione (commi 3 e 4)*

Art. 3 – comma 2

- ❑ Ai soli fini dell'identificazione *possono* formare oggetto di iscrizione in catasto, *senza attribuzione di rendita catastale*, ma con descrizione dei *caratteri specifici* e della *destinazione d'uso*, i seguenti immobili:
 - *fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione (F/3) o di definizione (F/4);*
 - *costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato degrado (F/2);*
 - *lastrici solari (F/5);*
 - *aree urbane (F/1)*

Art. 3 – comma 3

- ❑ A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, *non costituiscono oggetto di inventariazione* i seguenti immobili:
- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq;*
 - b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;*
 - c) vasche per l'acquacoltura 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 m, purché di volumetria inferiore a 150 mc;*
 - f) manufatti precari, privi di fondazione non stabilmente infissi al suolo*

Art. 3 – comma 4

- ❑ Le opere di cui al comma 3, *lettera a)* ed *e)*, nonché 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 *contestualmente* alle predette unità

Casi particolari



□ Ne seguito vengono trattati alcuni *casi particolari* di *immobili censiti al catasto terreni*, per i quali si utilizzano *specifiche modalità di accatastamento*. Ci riferiamo a:

+ *Rudere*

+ *Fabbricato collabente*

+ *Fabbricato non utilizzato*

+ *Demolizione totale*

Rudere

- ❑ Tale stato è associabile a *fabbricati* che presentano *crolli* delle *strutture orizzontali e/o verticali*, il cui *recupero* prevede la *totale demolizione*
- ❑ In questo caso è possibile presentare una *variazione al catasto terreni*, tramite la procedura *Docte*, ai fini dell'attribuzione della destinazione "*Rudere*"

Fabbricato collabente

- ❑ I fabbricati attualmente *inagibili*, ma *recuperabili* con interventi di *manutenzione straordinaria* o *ristrutturazione*, possono essere dichiarati al *catasto fabbricati* come *unità collabenti (F/2)*, fino al momento del recupero ovvero della loro demolizione

Fabbricato collabente

- ❑ In tale fattispecie, si sottolinea che il *D.M. 701/94* non prevede *alcuna attestazione* da parte degli organi comunali sullo stato di conservazione, in quanto tale condizione viene *formalmente dichiarata e sottoscritta*, sotto la loro responsabilità, dal *tecnico professionista* e dal *titolare di diritto* sull'immobile

Fabbricato non utilizzato

- ❑ Si tratta della fattispecie prevista al *comma 6 dell'art. 9 del D.L. 557/93*, che riguarda *fabbricati ad uso abitativo* che presentano i *requisiti di ruralità*, ma che risultano *non utilizzate*.
- ❑ Lo *stato di non utilizzo* deve essere comprovato da *apposita autocertificazione* attestante l'*assenza di allacciamento* alle reti dei servizi pubblici dell'*energia elettrica*, dell'*acqua* e del *gas*.

Fabbricato non utilizzato

- ❑ Tale fabbricato va dichiarato al *catasto fabbricati* con l'attribuzione della categoria catastale del *gruppo "A"* di competenza, allegando l'*autocertificazione* prevista dal *D.M. 14 settembre 2011 (allegato B)* e quella per l'*assenza di allaccio* alle reti dei servizi

Demolizione totale

- ❑ In caso si decida di eseguire la *demolizione totale* del fabbricato (*rudere o collabente*), la variazione al *catasto terreni* può essere presentata tramite *modello 26*, avendo il fabbricato la *destinazione di FR*

A photograph of a stone building facade. The building is constructed from rough-hewn, light-colored stones. There are two windows visible: one on the upper floor with a dark frame and a light-colored shutter, and one on the lower floor with a dark frame, a metal grille, and green shutters. A door with a black frame and a white panel is visible on the left side, partially obscured by a green plant. The text "La rendita catastale presunta" is overlaid in the center of the image in a white, italicized font.

La rendita catastale presunta

- ❑ Nelle *more* della presentazione della dichiarazione al catasto terreni dei fabbricati censiti al catasto terreni, l'*imposta municipale propria* è corrisposta, *a titolo di acconto e salvo conguaglio*, sulla base della *rendita* delle *unità similari* già iscritte in catasto (comma 14-quater)
- ❑ Il *conguaglio* dell'imposta è determinato dai *comuni* a seguito dell'*attribuzione della rendita catastale* con le modalità di cui al D.M. n. 701/94 (comma 14-quater)

- ❑ La *circolare n. 3/DF del Ministero dell'Economia e delle Finanze* in data 18 maggio 2012 chiarisce che i *nuovi termini* di pagamento (*unica soluzione entro il 17 dicembre 2012*), per *tutti i fabbricati rurali (abitativi e strumentali)* censiti al catasto terreni, rendono di fatto *inoperante* la disposizione contenuta nel comma 14-quater
- ❑ Pertanto, le indicazioni che seguono potranno essere *utilizzate* nel caso di *un'eventuale proroga* del termine fissato per l'accatastamento (30 novembre 2012)

- ❑ Ai fini del calcolo della base imponibile, nel caso di un'eventuale proroga del termine di accatastamento, occorre procedere alla determinazione di una rendita catastale presunta sulla base di *unità similari già iscritte in catasto*

La rendita catastale presunta

- ❑ La *rendita catastale presunta* è distinta dalla *rendita catastale*, in quanto è *transitoria*, nelle more della presentazione degli atti di aggiornamento che consentono di stabilire la *rendita definitiva*
- ❑ La rendita presunta, ai fini della *suddetta previsione normativa* (comma 14-quater), *non è definita dal legislatore*, ma può determinarsi in riferimento alla *prassi* consolidata

- ❑ A tale scopo potrebbe tornare di attualità la *Risoluzione n. 257 del 17 marzo 1994*, con la quale l'allora *Dipartimento del Territorio* ha fornito gli *indirizzi specifici* per il *classamento delle unità immobiliari*, al fine di rendere più chiara la determinazione della *rendita catastale presunta* per i *fabbricati rurali*

La rendita catastale presunta

- ❑ Oppure si potrebbero utilizzare i *criteri* contenuti nel *Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del 19 aprile 2011*, che fornisce la definizione del *contenuto* della *rendita presunta*, ai sensi dell’art. 19 del *decreto legge 31 maggio 2010, n. 78*
- ❑ In particolare si consiglia la consultazione della *Procedura Operativa n. 140 del 22 aprile 2011*, con la quale l’Agenzia, in applicazione dei *criteri* del suddetto Provvedimento, ha regolamentato le attività di attribuzione, in via transitoria, della *rendita presunta* alle unità immobiliari relative ai *fabbricati mai dichiarati in catasto*



Oneri, tributi e sanzioni

Oneri e tributi

- ❑ Occorre prevedere gli oneri necessari per la *redazione degli atti di aggiornamento catastali*:
 - ✚ *Variatione al catasto terreni (Pregeo)*
 - ✚ *Dichiarazione al catasto fabbricati (Docfa)*

- ❑ Inoltre, vanno corrisposti i tributi catastali previsti

- ❑ In caso di *inottemperanza* da parte del soggetto obbligato, si applicano le disposizioni di cui all'*articolo 1, comma 336 della legge 311/2004*, salva l'applicazione delle *sanzioni previste* (comma 14-quater)
- ❑ Il *comma 337* della *legge 311/2004* prevede che le *rendite catastali*, dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al *comma 336*, producono *effetto fiscale in deroga alla normativa attuale (art. 74 L. 342/2000)*

Sanzioni

- ❑ Con l'*art. 2, comma 12, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23*, sono stati *quadruplicati* gli importi *minimo* e *massimo* della sanzione amministrativa prevista per l'*inadempimento* degli obblighi di *dichiarazione* degli immobili e delle *variazioni* di consistenza o di destinazione dei medesimi

- ❑ Pertanto a decorrere dal *1° luglio 2011* i predetti importi passano:
 - ✚ *Minimo: da Euro 258 a Euro 1.032*
 - ✚ *Massimo: da Euro 2.066 a Euro 8.264*



Oneri a favore dell'Agenzia

- ❑ Nel caso di *surroga da parte dell'Agenzia*, son dovuti gli *oneri* per la redazione d'ufficio degli *atti di aggiornamento catastali*, da porre *a carico dei soggetti inadempienti* all'obbligo di presentazione, oltre ai *tributi*, alle *sanzioni* ed agli *interessi moratori*
- ❑ La *contabilizzazione degli oneri* è contenuta nella *Determinazione 29 settembre 2009 del Direttore dell'Agenzia del Territorio*



Le novità del decreto Milleproroghe

- ❑ Con la legge 24 febbraio 2012, n. 14, è stato convertito il *decreto legge 29 dicembre 2011, n. 216*, recante *“Proroga dei termini previsti da disposizioni legislative”*, cosiddetto *“Mille proroghe”*

- ❑ Con *l'art. 29, comma 8* del decreto *"Mille proroghe"* è stato previsto che, in relazione al *riconoscimento del requisito di ruralità, fermo restando il classamento originario degli immobili rurali ad uso abitativo*, rimangono *salvi gli effetti* delle domande di variazione presentate anche *dopo la scadenza* dei termini originariamente previsti, purché non oltre il *30 giugno 2012*



Le novità del Decreto Fiscale

Il Decreto Fiscale

- ❑ Il *Decreto legge 2 marzo 2012, n. 16*, recante disposizioni in materia di *semplificazioni tributarie*, convertito, con modificazioni, dalla legge *26 aprile 2012, n. 44*, ha previsto novità in materia di *Imposta municipale propria* per i *fabbricati rurali* ed i *terreni agricoli*

- ❑ Con l'*art. 4* del decreto, sono state introdotte *sostanziali modifiche* ai principali *riferimenti normativi* dell'*IMU* rappresentati da:
 - ✚ *Art.9 del D. Lgs. 23/2011*
 - ✚ *Art.13 del D.L. 201/2011*

Il Decreto Fiscale

- In *particolare*, per i fabbricati rurali, è stato previsto:
 - ✚ l'estensione dell'*esenzione IMU* ai *fabbricati rurali strumentali* ubicati nei *comuni* classificati *montani* o *parzialmente montani* di cui all'*elenco* dei comuni italiani predisposto dall'*ISTAT*, reperibile al seguente indirizzo: <http://www.istat.it/it/archivio/6789>
 - ✚ Il *versamento* dell'imposta *complessivamente dovuta* per i *fabbricati rurali*, di cui al *comma 14 ter*, in un'*unica soluzione* entro il [17 dicembre 2012](#)

Considerazioni



Considerazioni

- ❑ La costituzione del *Catasto dei Fabbricati* rappresenta senza dubbio *un'opera di civiltà* per il Paese, vista l'importanza che riveste *l'inventario completo ed uniforme del patrimonio edilizio* nazionale

Considerazioni

- ❑ Entro il *30 novembre 2012*, salvo eventuali proroghe, comunque *entro il tempo ritenuto necessario*, dovrebbe concretizzarsi sostanzialmente la *struttura del Catasto Italiano* disegnata dal *legislatore del 1993 (D.L. n. 557/93 con le intervenute modifiche del D.L. n. 201/2011)*

Il catasto italiano alla data del 30 novembre 2012

CATASTO TERRENI

Terreni

CATASTO DEI FABBRICATI

**Immobili Urbani
Aree Urbane
Lastrici Solari**

**Fabbricati Rurali
Porzioni Rurali**

Considerazioni

- ❑ Il *mondo agricolo* è chiamato principalmente a *contribuire* alla realizzazione di questo *importantissimo progetto*, a beneficio di *tutta la collettività*

Considerazioni

- ❑ Al *legislatore di oggi* è lasciato il compito di *saper apprezzare*, nei modi e nei tempi dovuti, il *significativo contributo* della categoria
- ❑ Agli *amministratori locali* è indirizzata la sollecitazione all'*attenzione del caso* nelle decisioni che dovranno assumere

Considerazioni

- ❑ L'*Agenzia del Territorio*, nella consapevolezza della propria *missione istituzionale*, assicurerà il supporto e la collaborazione di sempre

*“I fabbricati mai dichiarati in catasto:
le rendite presunte”
Accatastamento provvisorio e definitivo*

Reggio Emilia, 22 maggio 2012



Salvatore Scarpino

An aerial photograph of a rural landscape. In the center, a two-story stone house with a tiled roof is in a state of significant disrepair. The roof is partially collapsed, and several windows are missing, leaving dark voids. The house is surrounded by a lush green field, likely a crop field, with visible furrows and tracks. A single, large, leafy tree stands to the right of the house. The overall scene is one of quiet desolation in a vibrant, agricultural setting.

I temi della presentazione

Le attività dell'Agenzia

Il consuntivo al 31 dicembre 2011

La notifica delle rendite presunte

La registrazione delle rendite presunte

Gli atti di aggiornamento catastale

idealista.it

Le attività dell'Agenzia

- ❑ Gli *immobili non dichiarati in catasto* sono stati *individuati e pubblicati* con le *procedure* previste dall'*art. 2, comma 36, del D.L. 262/2006*
- ❑ Per *titolari dei diritti reali* su tali immobili sussisteva l'*obbligo* di procedere alla presentazione della relativa *dichiarazione di aggiornamento* entro *7 mesi* dalla *pubblicazione* del comunicato dell'Agenzia nella *Gazzetta Ufficiale*

L'obbligo di accatastamento da parte dei soggetti interessati

15 dicembre 2009

30 dicembre 2008

28 dicembre 2007

29 settembre 2010

entro **7 mesi** dalla pubblicazione del Comunicato dell'Agenzia del Territorio nella *Gazzetta Ufficiale*

10 agosto 2007

7 dicembre 2007

26 ottobre 2007

- ❑ L'*art. 19, comma 8, del D.L. 78/2010* ha previsto un differimento dei termini al *31 dicembre 2010*
- ❑ Successivamente, il *D.L. 225/2010* ha prorogato tale termine al *31 aprile 2011*

- ❑ *L'art. 19, comma 10 del D.L. 78/2010* ha previsto che, *in caso di inadempienza*, l'Agenzia proceda *all'attribuzione di una rendita presunta* da iscrivere *transitoriamente* in catasto, con *oneri a carico dell'interessato*

- Con il *Provvedimento del 19 aprile 2011* del *Direttore dell'Agenzia* si è provveduto a :
 - ✚ fornire le *definizioni* ai fini di una corretta applicazione del provvedimento
 - ✚ definire le *modalità* per l'attribuzione della rendita presunta
 - ✚ _determinare gli *oneri* per le attività svolte dall'ufficio in caso di *mancato o tardivo adempimento*

idealista.it

*Il consuntivo
al 31 dicembre 2011*

- ❑ L'Agenzia del Territorio, con *comunicato del 5 marzo 2012*, ha presentato il *consuntivo*, al *31 dicembre 2011*, dell'attività di *regolarizzazione dei fabbricati mai dichiarati al catasto* o che hanno subito *variazioni non dichiarate* dalla parte

<i>Numero particelle</i>			
	Italia	Emilia R.	Reggio Emilia
Particelle Pubblicate	2.228.143	108.923	11.319
Particelle con R.P. o Def.	893.675	51.354	6.637
Particelle senza accatastamento	856.846	54.402	4.562
Particelle non visualizzabili	108.958	2.094	51
Particelle da trattare	368.664	1.073	69

Il consuntivo al 31 dicembre 2011

Unità Immobiliari ed incremento di Rendita

	Italia	Emilia R.	Reggio Emilia
U.I. con R.P.	344.741	11.378	1.838
U.I. Totali	1.081.698	70.909	8.629
Incremento R. C. (Euro)	817.386.279	53.358.481	6.245.820

*La notifica delle rendite
presunte*

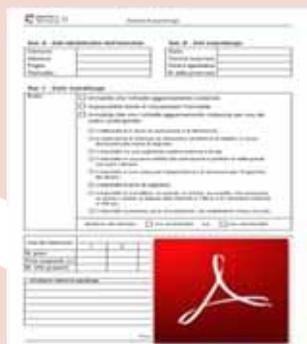


La notifica delle rendite presunte

Gestione delle Proposte di Aggiornamento Catastale (PAC)



Segnalazioni dai Comuni



Proposte di Aggiornamento Catastale (PAC)

Elaborazioni proposte



Archiviazione proposte al centro

Classificazione delle proposte

- Immobile accatastabile
- Immobile non accatastabile
- Immobile non accessibile
- Immobile per il quale sono necessari ulteriori approfondimenti

Aggiornamento DB catastali

La notifica delle rendite presunte

- ❑ In considerazione della *massa delle operazioni* di attribuzione della rendita presunta, l'Agenzia del Territorio *notifica* gli atti mediante *affissione all'albo pretorio* dei comuni dove sono ubicati gli immobili
- ❑ Dell'avvenuta affissione è stata data *notizia* con *comunicato* pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale (3 maggio 2012)*, nel *sito internet dell'Agenzia del Territorio*, nonché presso gli *uffici provinciali* ed i *comuni interessati*

- A tal fine, gli *Uffici provinciali* dell'Agenzia hanno provveduto a *tutte le attività necessarie* per la *notifica* della rendita presunta tramite l'affissione all'albo pretorio dei Comuni. La notifica è eseguita mediante *pubblicazione* all'*albo on line* dei Comuni, ai sensi dell'*art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69*

La notifica delle rendite presunte

- All' *albo pretorio dei Comuni* sono *pubblicati* i seguenti *atti*:
 - + elenco dei *contribuenti* destinatari dell'attività di accertamento, con l'indicazione dell'*identificativo di catasto terreni* dell'immobile interessato e del *protocollo dell'avviso di accertamento*
 - + elenco delle *particelle di catasto terreni* interessate dalle attività di accertamento con associati i *nominativi dei soggetti* ed il *protocollo dell'avviso di accertamento*

La notifica delle rendite presunte

- ❑ Presso la casa comunale sono altresì *depositati*, a *disposizione* dei soggetti interessati:
 - ✚ gli *avvisi di accertamento* di attribuzione della rendita presunta, con la *liquidazione di tributi* ed *oneri* e l'*irrogazione delle sanzioni*, *individuabili dagli elenchi* pubblicati tramite il *protocollo*



La notifica delle rendite presunte

- ❑ La *pubblicazione* all'albo pretorio dei Comuni degli atti relativi all'attribuzione della rendita presunta avverrà dalla data del 3 maggio 2012 alla data del 2 luglio 2012
- ❑ Nello *stesso periodo* gli elenchi sono consultabili anche presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia

La notifica delle rendite presunte

- Inoltre, sul sito internet dell'Agenzia, nella sezione dedicata, è possibile consultare, *per tutti Comuni interessati*:
 - ✚ *l'elenco delle particelle di catasto terreni*
 - ✚ *le corrispondenti unità immobiliari del catasto fabbricati oggetto di attribuzione di rendita presunta*

La notifica delle rendite presunte

□ In *deroga* alle vigenti disposizioni (*art. 74 L. 342/2000*), la *rendita catastale presunta* e quella successivamente attribuita come *rendita catastale definitiva* producono *effetti fiscali* fin dalla loro iscrizione in catasto, con decorrenza dal 1° gennaio 2007, salva la *prova contraria* volta a dimostrare, in sede di autotutela, una *diversa decorrenza*

La notifica delle rendite presunte

□ Dalla data del 2 luglio 2012 , decorrono i termini per la proposizione del ricorso dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale competente (17 ottobre 2012 tenendo conto della chiusura estiva della CTP)

La notifica delle rendite presunte

- I *soggetti interessati* possono richiedere, con *istanza in carta semplice*, il *riesame dell'avviso di accertamento*, in sede di *autotutela*, nei seguenti *casi*:
 - ✚ *errata intestazione* della *particella* di catasto terreni su cui è stato edificato il fabbricato non dichiarato
 - ✚ *non accatastabilità* dello stesso fabbricato
 - ✚ *avvenuta presentazione*, *precedentemente* alla data di registrazione degli atti di rendita presunta, della dichiarazione "*Docfa*" per l'accatastamento del fabbricato stesso

La notifica delle rendite presunte

- ❑ La *presentazione* della richiesta di riesame *non sospende il termine* per la proposizione del ricorso alla C.T.P.

☐ La rendita catastale presunta è attribuita *in via transitoria*, nelle more dell'*iscrizione definitiva* in catasto del fabbricato non dichiarato

La notifica delle rendite presunte

□ Entro *centoventi giorni* dalla data del comunicato nella Gazzetta Ufficiale (*3 maggio 2012*), i soggetti obbligati *devono provvedere* alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. In caso di *mancata presentazione* entro tale termine si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 2, comma 12 del D.L. 23/2011 (art. 11, comma 7 del D.L. n.16/2012)



□ Dal *121° giorno* è possibile avvalersi del *ravvedimento* di cui all'*art. 13 del D.Lgs. 472/97*, con l'applicazione delle seguenti *sanzioni ridotte*:

- ✚ ad 1/10 per presentazione entro 90 giorni
- ✚ ad 1/8 per presentazione entro l'anno

□ E' opportuno ricordare che, in virtù dell'*art.19, comma 12 del D.L. n. 78/2010*, l'*Agenzia del Territorio*, sulla base di nuove informazioni connesse a *verifiche tecnico-amministrative*, a *telerilevamento* ed a *sopralluogo sul terreno*, provvede ad avviare un *monitoraggio costante del territorio*, individuando, in collaborazione con i Comuni, *ulteriori fabbricati* che *non risultano dichiarati in catasto*

*La registrazione e gli atti di
aggiornamento relativi alle
rendite presunte*



La notifica delle rendite presunte

□ Con la *circolare n. 7 del 18 novembre 2011* e relativi *allegati*, sono state impartite le *disposizioni* ai fini delle modalità di gestione degli *atti di aggiornamento* negli atti del catasto connessi all'attribuzione della rendita presunta

*La registrazione delle rendite
presunte negli atti catastali*



Criteri di registrazione della rendita presunta nelle banche dati del catasto

- ❑ Gli *aggiornamenti* delle banche dati sono effettuati secondo le modalità indicate nello specifico Allegato 1 alla *Circolare n. 7/2011*

Criteria di registrazione della rendita presunta nelle banche dati catastali

- In caso di registrazione della proposta di aggiornamento si avrà che:
 - ✚ le unità immobiliari urbane, cui viene attribuita la rendita catastale presunta, saranno *contraddistinte mediante l'apposizione di una specifica evidente annotazione di stadio*;
 - ✚ le particelle di C.T., ove insistono i fabbricati accertati, saranno anch'esse *contraddistinte mediante l'apposizione di una specifica evidente annotazione di stadio*;
 - ✚ sulle particelle oggetto di aggiornamento verrà apposto uno *specifico simbolo*, allo scopo di *marcare la presenza di un fabbricato accertato*.

Aggiornamento della base dati censuaria del Catasto Terreni

- a) particella inserita a *partita 1* (Aree di enti urbani e promiscui) o in altra partita speciale:
- non viene eseguita *alcuna variazione* dell'identificativo
 - viene apposta una apposita *annotazione* di immobile:

“Particella interessata da immobile urbano non regolarizzato ai sensi del DL 78/2010”

□ *Aggiornamento della base dati censuaria del Catasto Terreni*

b) particella *non inserita a partita 1* (Aree di enti urbani e promiscui) o in altra partita speciale:

➤ non viene eseguita *alcuna variazione* dell'*identificativo*, della *qualità colturale* e degli *intestatari catastali*

➤ viene apposta una apposita *annotazione* di immobile:

“Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l’identificativo già utilizzato al CEU”

➤ Viene prenotato, a modello 50, un *nuovo numero di mappa*, che viene assunto nell'*aggiornamento al CF* e correlato con l'identificativo della particella al CT

➤ nel caso in cui la *consistenza* della particella risulta *inferiore o uguale* alla soglia di *3.000 mq*, viene *modificata* la *qualità colturale* nella *destinazione 283* - *“Fabbricato urbano da accertare”*

Aggiornamento della base dati cartografica

Viene apposto uno *specifico simbolo testuale* "< >" sulla *particella* oggetto di aggiornamento, in modo da *marcare* la presenza sulla stessa, di un *fabbricato accertato*

Aggiornamento della base dati censuaria del Catasto Fabbricati

- a) viene generato un *numero di unità immobiliari* pari a quelle individuate nella proposta di aggiornamento, tutte sull'*unica particella* del CT. Per ciascuna di esse viene apposta la specifica *annotazione* di immobile:

“Rendita presunta attribuita ai sensi dell’art. 19, comma 10, del DL 78/2010”

□ Aggiornamento della base dati censuaria del Catasto Fabbricati

b) *l'identificazione* delle nuove unità immobiliari è *conseguenza* dell'*aggiornamento della base dati censuario del Catasto Terreni*

nel caso di *particella a partita 1* o altra partita speciale, l'identificativo è *già presente e correlato*: ogni nuova unità assume il medesimo identificativo (foglio e mappale) e viene associata al *primo subalterno disponibile*. Nel caso l'unità esistente al CF non sia subalternata, alla stessa viene assegnato il sub. 1, mantenendo il collegamento al *data base planimetrico* (con automatica variazione per "*Modifica identificativo*"), mentre *ogni nuova unità* viene associata al *primo subalterno disponibile*

nel caso della particella *non a partita 1* o altra speciale, le unità immobiliari assumono gli *identificativi* di foglio e mappale *prenotati a modello 50* per la particella al CT in un *numero di subalterni* pari al numero delle *unità generate*

- *Aggiornamento del database planimetrico del Catasto Fabbricati*

Viene apposta la seguente annotazione:

“Planimetria assente per attribuzione di RC presunta”

*Gli atti di aggiornamento
catastali relativi alle rendite
presunte*



Criteri per la predisposizione degli atti di aggiornamento catastale relativi ad immobili oggetto di attribuzione della rendita presunta

- ❑ Gli *atti di aggiornamento* catastale sono predisposti con le modalità indicate nello specifico *Allegato 2* alla *Circolare n. 7/2011*

MINISTERO DELL' ECONOMIA E DELLE FINANZE 

 **Agenzia del
Territorio**  

PREtrattamento GEOmetrico DEGLI AGGIORNAMENTI CARTOGRAFICI
Versione PREGEO 10.00-G rilasciata il 03/02/2011

Le novità sono descritte nel menù Informazioni / Informazioni su Pregeo

LA PRESENTE PROCEDURA SOFTWARE E' STATA REALIZZATA DALLA SOCIETA' GENERALE D'INFORMATICA S.p.A. PER CONTO DEL MINISTERO DELLA ECONOMIA E DELLE FINANZE ITALIANO CHE NE DETIENE L'ESCLUSIVA PROPRIETA'.

ESSA E' FORNITA IN USO GRATUITO AGLI ORDINI PROFESSIONALI ALL'UNICO FINE DELL'IMPIEGO, DA PARTE DEI LORO ISCRITTI, PER IL PRETRATTAMENTO DEI DATI DI AGGIORNAMENTO DA FORNIRE AGLI UFFICI PERIFERICI DEL TERRITORIO.

A TALE ESCLUSIVO SCOPO I SUDETTI ORDINI SONO AUTORIZZATI ALLA DUPLICAZIONE ED A CONSEGNARNE UNA COPIA A CIASCUN ISCRITTO DIETRO RILASCIO DI UN IMPEGNO DI RISERVATEZZA E DI LIMITAZIONE ALL'IMPIEGO SOPRADETTO.

NE E' VIETATO OGNI ALTRO USO COSI' COME OGNI ALTRA RIPRODUZIONE E/O DUPLICAZIONE SOTTO QUALUNQUE FORMA, TOTALE O PARZIALE, A QUALSIASI TITOLO.

PREGEO (Circ. 2/88) 

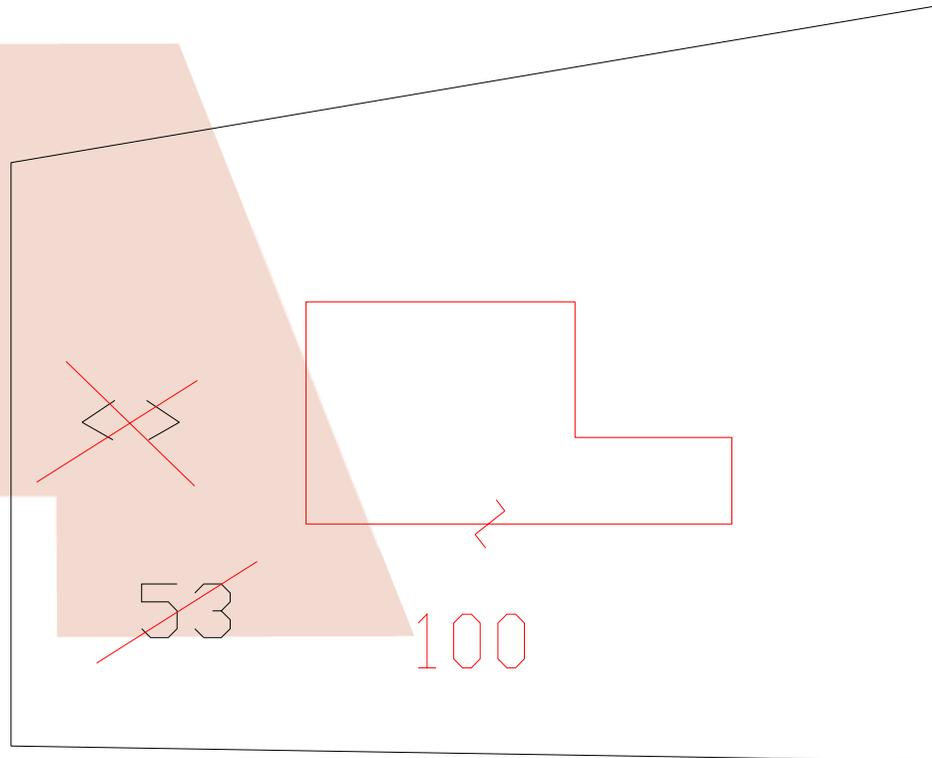
Gli atti di aggiornamento

- ❑ Gli atti di *aggiornamento cartografico non possono* essere predisposti per l'*approvazione automatica*

Gli atti di aggiornamento

- *Tipo mappale* con la rappresentazione delle geometrie relative a *tutti i fabbricati* soggetti ad *obbligo di accatastamento*, presenti sulla particella interessata

Gli atti di aggiornamento



Gli atti di aggiornamento

Quota, Precisioni, Est Media, Nota (riga 9). ✕

Quota sul livello medio del mare

Quota in metri:

Est Media:

Precisioni strumentali

Precisione lineare (mm): ▼

Precisione angolare (cc): ▼

Nota (max 40 caratteri)

Versione: **PREGEO 10.00-G, APAG 1.08**

Tipo di Aggiornamento:

▼

Nota:

Gli atti di aggiornamento

PREGEO 10.00-G
_ □ ×

Schema Modifica Finestre Guida

A F M

Tipo di Frazionamento (51FTP) - Libretto 2012/1 [S]
 _ □ ×

Schema Ausiliario (M31FU) - Libretto 2012/1 [S]
 _ □ ×

Tipo Mappale (3SPC) - Libretto 2012/1 [S]
_ □ ×

Particelle riga 0
3 righe presenti nello schema

O P E R A Z.	IDENTIFICATIVO			SUPERFICIE			LOTTI			Q U A L.	C L A S S E	
	ORIGINALE		P R O V.	D E F.	ha	aa	ca	N A T.	P R O V.			D E F.
	Princ.	Sub.										
001 >	O	53	0000		00000	25	30	SN		283		
002 >	S	53	0000		00000	100	100			000		
003 >	C		0000	a	100	00000	25	30	SN		282	

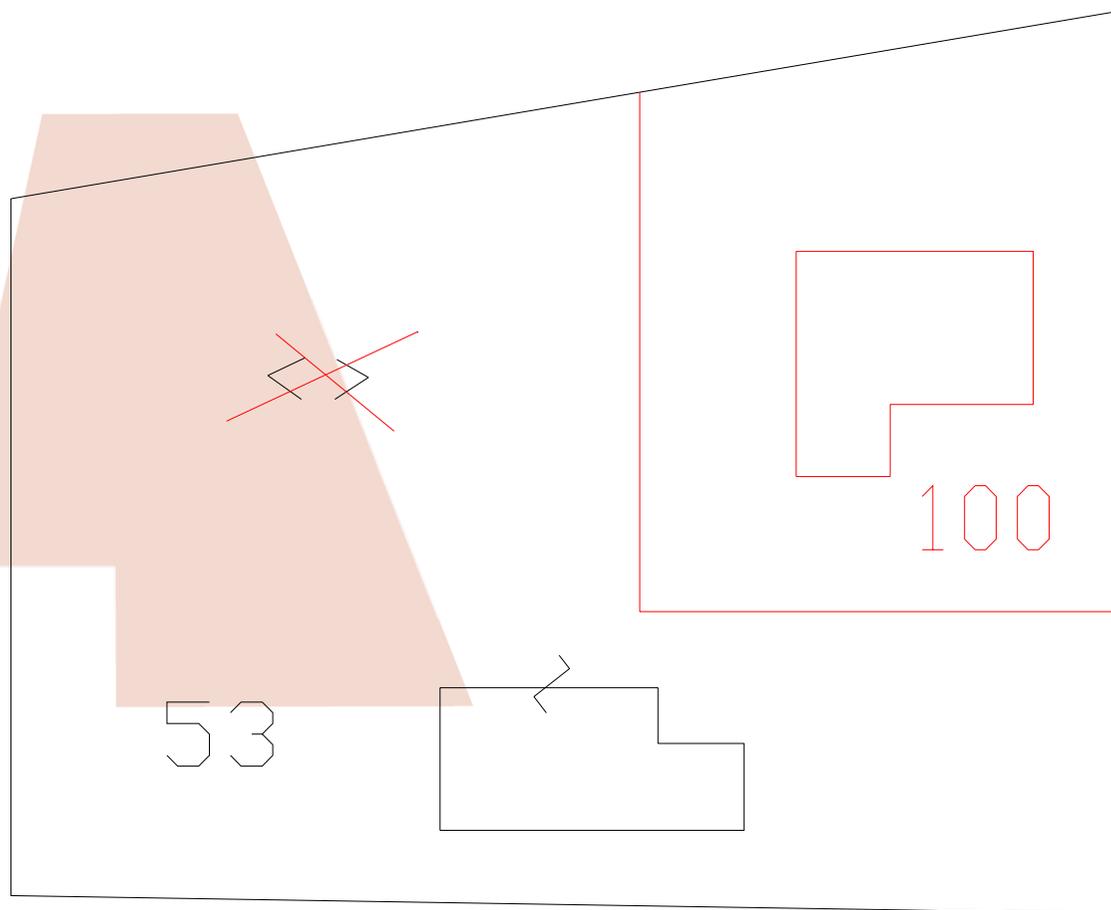
Ordine di salvataggio

Pronto Prov. di Lavoro FE Lib 2012/1 [S] Catasto Nazionale

Gli atti di aggiornamento

- ❑ *Tipo mappale* con la *mancata rappresentazione* delle geometrie relative ad *almeno uno* dei *fabbricati* soggetti ad *obbligo di accatastamento*, presenti sulla particella interessata

Gli atti di aggiornamento



Gli atti di aggiornamento

Quota, Precisioni, Est Media, Nota (riga 9). ✕

Quota sul livello medio del mare	Precisioni strumentali
Quota in metri: <input type="text" value="50"/>	Precisione lineare (mm): <input type="text" value="10"/>
Est Media: <input type="text" value="5700"/>	Precisione angolare (cc): <input type="text" value="20"/>

Nota (max 40 caratteri)

Versione: **PREGEO 10.00-G, APAG 1.08**

Tipo di Aggiornamento:

▼

Nota:

Gli atti di aggiornamento

PREGEO 10.00-G

Schema Modifica Finestre Guida

A F M

Tipo Mappale (3SPC) - Libretto 2012/2 [S]

Particelle riga 0 53 3 righe presenti nello schema

O P E R A Z.	IDENTIFICATIVO		SUPERFICIE			LOTTI			Q U A L.	C L A S S E
	ORIGINALE		ha	aa	ca	N A T.	P R O V.	D E F.		
	Princ.	Sub.								
001 >	0153	1000	100000	25	30	SN			283	
002 >	V153	1000	100000	17	30	SN			279	
003 >	CI	1000	100000	08	00	SN			282	

Ordine di salvataggio

Mappale

Inserisci

Accoda

Aggiorna

Cancella

Pronto

Prov. di Lavoro FE Lib 2012/2 [S] Catasto Nazionale

Gli atti di aggiornamento

- ❑ *Denuncia di variazione* al catasto fabbricati per l'accatastamento definitivo delle *unità immobiliari* alle quali è stata attribuita in via transitoria la *rendita presunta*

Gli atti di aggiornamento



Gli atti di aggiornamento

Nuovo Documento



Tipo documento



Accatastamento



Variazione

Numero documento

1

Descrizione documento

DENUNCIA UI ART 19 DL 78/10

OK

Annulla

?

Gli atti di aggiornamento

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)

Comune di : **FERRARA (FE)**
 Numero d'ordine : **1**

Archivi di : **FERRARA**

Tipo Operazione: **S - Soppressa**
 Partita Speciale
 Beni Comuni Censibili
 Beni Comuni Non Censibili

Associa Beni Comuni Censibili

Identificativi Catastali

Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)
	1	100	1	

Ubicazione

N° Civici (Alt-U)

Piani

Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro
						€ £

Gli atti di aggiornamento

Quadro U - (U.I.U. - Dati generali, Ubicazione e Classamento)




Comune di : **FERRARA (FE)** Numero d'ordine : **1**
 Archivi di : **FERRARA**

Tipo Operazione: **C - Costituita** Partita Speciale Beni Comuni Censibili Beni Comuni Non Censibili

Identificativi Catastali **Associa Beni Comuni Censibili**

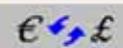
Sez.	Fgl.	Particella	Sub.	(Alt-I)	Op.	Sez.	Particella	Sub.	(Alt-B)
									
	1	100	2						

Ubicazione N° Civici (Alt-U) Piani

Scala Interno Lotto Edificio

Dati di Classamento Proposti

Zona Cens.	Categoria	Classe	Vani	Superf. cat.	n° Mod. 1N/2N	Rendita Euro
<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="A03"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="5"/>	<input type="text"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="529,37"/> 

Demolizione concernente fabbricati con rendita presunta

- ❑ Con la nota n. 4260 del 26 gennaio 2012, diffusa anche alle categorie professionali, sono state impartite le *disposizioni* relative al caso in questione

Demolizione concernente fabbricati con rendita presunta

□ Sostanzialmente occorre:

- ✚ presentare *apposita istanza in bollo* per *l'eliminazione in mappa* del simbolo testuale «<>»
- ✚ produrre *denuncia di variazione Docfa* con la causale «*variazione 1- planimetrica / e- demolizione totale*»

Tipo di frazionamento

- ❑ L'*atto di aggiornamento* Pregeco deve essere *preceduto* dalla *presentazione del tipo mappale* relativo alla denuncia di variazione per avvenuta edificazione, predisposto in conformità ad i criteri esposti
- ❑ Il tipo mappale può essere *redatto contestualmente* al tipo di frazionamento

Dichiarazione di variazione colturale

- ❑ La *dichiarazione di variazione colturale* (Docte) può essere presentata *indipendentemente* dalla contestuale predisposizione del tipo mappale, in quanto *adempimento obbligatorio ai fini fiscali*

Casi particolari di regolarizzazione

- ❑ Con la nota n. 21680 del 27 aprile 2012, diffusa anche alle categorie professionali, sono state impartite le **disposizioni** relative alle **seguenti fattispecie** di regolarizzazione:
 - + regolarizzazione parziale, in presenza di **due o più unità immobiliari**
 - + regolarizzazione **proposta** da soggetto diverso dall'intestatario catastale



“Novità in materia catastale”



Reggio Emilia, 22 maggio 2012

Salvatore Scarpino

Direzione regionale Emilia Romagna – Via Sant’Isaia 1 – Bologna

*Le novità del Decreto in materia di
semplificazioni tributarie*



Il Decreto di semplificazione tributaria

- ❑ Il *Decreto legge 2 marzo 2012, n. 16*, convertito dalla *legge 26 aprile 2012, n. 44*, recante disposizioni in materia di *semplificazioni tributarie*, ha introdotto *novità in materia catastale*
- ❑ Lo stesso Decreto ha previsto *modifiche* rispetto al Decreto Salva Italia, relative all'*Imposta comunale propria*

□ Le *novità* in *materia catastale* risultano riportate dai seguenti articoli:

✚ *Art. 6* – Attività e certificazioni in *materia catastale*

✚ *Art.11, comma 7* – *Sanzioni* conseguenti alla *mancata presentazione* degli *atti di aggiornamento catastale* per le *u.i.* alle quali è stata attribuita la *rendita presunta*

✚ *Art.12, commi, 3 e 4* – *Modificazioni* apportate al D.Lgs. n. 546/92, recante disposizioni sul *processo tributario*

Art. 6, comma 1 – Attività di valutazione immobiliare

- ❑ L'*Agenzia del Territorio* è competente a svolgere le attività di *valutazione immobiliare* e *tecnico-estimative* richieste dalla *amministrazioni pubbliche* e dagli *enti* ad esse *strumentali*
- ❑ Le predette *attività* sono *disciplinate* mediante *accordi*, che prevedono il *rimborso dei costi* sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione è stabilita nella *Convenzione con il Ministro dell'economia e delle finanze*

Art. 6, comma 2 – Planimetrie catastali

- ❑ Per le *unità immobiliari a destinazione ordinaria, prive di planimetria* e per quelle *mai dichiarate in catasto*, l'Agenzia del Territorio provvederà alla determinazione di una *superficie convenzionale*, in base alla quale verrà poi richiesto, a titolo di acconto e salvo conguaglio, il *tributo comunale sui rifiuti e sui servizi (TARES)*

Art. 6, commi 3 e 4 – Variazioni qualità culturali

- ❑ Un *provvedimento* dell'Agenzia del Territorio, *sentita l'Agea*, disciplinerà *nuove modalità* per la denuncia delle *variazioni culturali*
- ❑ Dalla *data di pubblicazione* del suddetto *provvedimento* operano le *sanzioni* previste, unicamente a valere sulle *dichiarazioni rese*

Art. 6, comma 5 - Autocertificazioni

- ❑ In *deroga all'art. 40 del DPR n. 445/2000*, le disposizioni di cui ai *commi 1 e 2* dello stesso articolo *non si applicano* ai *certificati* ed alle *attestazioni* da produrre al *conservatore* dei registri immobiliari per l'esecuzione di *formalità ipotecarie*, nonché ai *certificati ipotecari e catastali* rilasciati dall'Agenzia del Territorio

Art. 6, comma da 5-bis a 5-quinquiesdecies – Consultazione delle banche dati ipotecaria e catastale

- In sede di conversione del Decreto sono state introdotte *importanti modifiche* in materia di *consultazione* delle *banche dati ipotecaria e catastale gestite* dall'Agenzia del Territorio, alcune con efficacia dalla *data di entrata in vigore della legge* di conversione ed altre dal *1° ottobre 2012* (da 5-sexies a 5-decies)

Art. 11, comma 7 – Sanzioni Rendite presunte

- Si tratta delle *sanzioni* per la *mancata presentazione* degli *atti di aggiornamento catastale* entro *120 giorni* dal Comunicato in Gazzetta Ufficiale (*vedi Rendite presunte*)

Art. 12, commi 3 e 4 –Contenzioso catastale

- ❑ L'Agenzia del Territorio provvede ad *aggiornare gli atti catastali* sulla base delle *sentenze definitive* delle *Commissioni Tributarie*
- ❑ Le sentenze, *pur non esecutive*, vengono *annotate* comunque negli *atti catastali*, secondo le *modalità* che saranno introdotte da un apposito *provvedimento del direttore dell'Agenzia*, da emanare entro *90 giorni* dall'entrata in vigore del Decreto

A photograph of a traditional stone farmhouse at dusk. The house has a tiled roof, a chimney, and several windows with dark shutters. A wooden cart with large spoked wheels is parked on a green lawn in the foreground, carrying a large bundle of hay. The scene is illuminated by warm, low-angle light, creating long shadows and a peaceful atmosphere. The text "La legge delega sulla riforma del Catasto" is overlaid on the image in a white, italicized font.

*La legge delega sulla riforma del
Catasto*

La legge delega sulla riforma del Catasto

- ❑ In data *16 aprile 2012* il Consiglio dei Ministri ha approvato lo schema di *disegno di legge delega* recante *“Disposizioni per la revisione del sistema fiscale”*

- Il disegno di legge delega è composto da 18 articoli suddivisi in 4 Capi riguardanti:
 - + *disposizioni generali* rivolte all'*equità* ed alla *razionalità* del sistema
 - + *contrasto* all'*evasione* ed *elusione* e *revisione* del *rapporto tra fisco e contribuente*
 - + *revisione della tassazione* in funzione della *crescita*, dell'*internazionalizzazione* delle imprese commerciali e della *tutela dell'ambiente*
 - + *disposizioni finali*

- L'*articolo 2* del provvedimento contiene le norme relative alla "Revisione del catasto degli immobili" ed in particolare il Governo è delegato ad attuare una *revisione del catasto dei fabbricati*, attribuendo a ciascuna *unità immobiliare*:
 - ✚ *il valore patrimoniale*
 - ✚ *la rendita*

- In particolare, per le *unità immobiliari* censite al catasto fabbricati, si applicano alcuni *principi* e *criteri direttivi* tra i quali:
 - ✚ rideterminare le definizioni delle *destinazioni d'uso catastali* ordinarie e speciali
 - ✚ utilizzare il *metro quadrato* come *unità di consistenza*

- In particolare, per le *unità immobiliari* censite al catasto fabbricati, si applicano alcuni *principi* e *criteri direttivi* tra i quali :
 - ✚ determinare il valore patrimoniale medio ordinario secondo alcuni *parametri*, definiti *in funzione* della *tipologia dell'immobile*
 - ✚ determinare la rendita media ordinaria delle unità immobiliari, mediante un processo estimativo
 - ✚ prevedere meccanismi di adeguamento periodico del valore patrimoniale e della rendita

A photograph of a two-story stone building with a tiled roof and a chimney. The building has several windows with dark shutters. In the foreground, a wooden cart with large spoked wheels is parked on a green lawn, carrying a large bundle of hay. The scene is lit with warm, golden light, suggesting late afternoon or early evening. The text 'L'Imposta municipale propria' and 'IMU' is overlaid on the image in a white, italicized font.

L'Imposta municipale propria
IMU

L'Imposta municipale propria

- ❑ Il Decreto Salva Italia ha *anticipato all'anno 2012* l'introduzione, in via sperimentale, dell'*Imposta municipale propria (IMU)*
- ❑ In particolare ha introdotto *importanti novità* relativamente al *Valore catastale dell'immobile (fiscale)*, quale *base imponibile dell'imposta*

- ❑ Per la determinazione del *Valore catastale dell'immobile (Vc)* occorre distinguere:
 -  *fabbricati*
 -  *terreni agricoli*

L'Imposta municipale propria

Fabbricati

$$Vc = Rc * 1.05 * C$$

L'Imposta municipale propria

- ❑ Ai fini dell'Imposta si fa riferimento alla *Rendita catastale (Rc)* vigente in *catasto fabbricati* alla data del *1° gennaio* dell'anno d'imposizione
- ❑ La rendita si *rivaluta* del *5 per cento*, come previsto dall' *art. 3, comma 48 della L. 662/96*

L'Imposta municipale propria

<i>Coefficienti moltiplicatori (C)</i>	
<i>Categoria catastale</i>	<i>C</i>
Gruppo A (escluso A/10) e ctg. C/2- C/6 - C/7	160
Gruppo B e ctg. C/3- C/4 - C/5	140
Ctg. A/10	80
Ctg. C/1	55
Gruppo D (escluso D/5) per l'anno 2012	60
Gruppo D (escluso D/5) per l'anno 2013	65
Ctg. D/5	80

- L'Imposta municipale si determina:

$$IMU = Vc * A - D$$

L'Imposta municipale propria

<i>Aliquote IMU (A)</i> <i>(per mille)</i>			
	Ordinaria	Min.	Max
Base	<i>7.6</i>	<i>4.6</i>	<i>10.6</i>
Abit.princ. e pert.	<i>4</i>	<i>2</i>	<i>6</i>
F.R. strumentali	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>2</i>

L'Imposta municipale propria

- ❑ Per le *aliquote IMU* occorre far riferimento all'apposita *Deliberazione*, di norma in sede di approvazione del bilancio di previsione, del *Consiglio comunale* del comune dove gli immobili *ricadono*

- ❑ Per le *Detrazioni (D)*, occorre far riferimento al *Regolamento dell'IMU* approvato dal *Consiglio comunale*, di norma in sede di approvazione del Bilancio di previsione per l'anno in esame

L'Imposta municipale propria

- La base imponibile è ridotta del 50 per cento:
 - ✚ per i fabbricati di interesse storico o artistico
 - ✚ per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati

L'Imposta municipale propria

Terreni agricoli

$$Vc = Rd * 1.25 * C$$

L'Imposta municipale propria

- ❑ Ai fini dell'Imposta si fa riferimento al *Reddito dominicale (Rd)* vigente in *catasto terreni* alla data del *1° gennaio* dell'anno d'imposizione
- ❑ Il Reddito dominicale si *rivaluta* del *25 per cento*, come previsto dall' *art. 3, comma 51 della L. 662/96*

Coefficienti moltiplicatori (C)

Tipologia	C
Ordinaria	135
Colt. Diretto ed I.A.P	110

- L'Imposta municipale si determina:

$$IMU = Vc * A$$

L'Imposta municipale propria

- L'*Aliquota (A)* è quella di base, già vista per i fabbricati:

$$A = 7.6 \pm 3 \text{ (per mille)}$$

- Per l'aliquota occorre far riferimento alla *Deliberazione del Consiglio Comunale*

- ❑ Sono confermate le *agevolazioni* previste per i *terreni agricoli* ed i *fabbricati strumentali* ubicati in *comuni montani e parzialmente montani*

GRAZIE DELL'ATTENZIONE!

