CAMERA DEI DEPUTATI N. 2518

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

de GHISLANZONI CARDOLI, JACINI, LEO, RICCIUTI, SANTORI, ZAMA

Modifiche all'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, in materia di fabbricati rurali

Presentata il 14 marzo 2002

ONOREVOLI COLLEGHI ! — Le mancate verifiche quinquennali sancite dalla legge catastale hanno certamente favorito nel tempo le evasioni e le elusioni nell'edilizia rurale abitativa.

Per porre fine a tale fenomeno, con il decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, è stato istituito il cosiddetto « catasto dei fabbricati » per censire tutti i fabbricati, urbani e rurali, al fine di realizzare un inventario completo del patrimonio edilizio nazionale.

Lo scopo del citato decreto-legge è stato anche quello di garantire, per il futuro, un ordine urbanistico ed un assetto territoriale coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti e controllabili dall'amministrazione pubblica per effetto del censimento.

La normativa richiamata si è rivelata subito carente, per cui è stato necessario successivamente integrarla con appositi regolamenti per definire gli aspetti catastali e fiscali relativi all'edilizia rurale al fine di elencare gli adempimenti a carico dei relativi proprietari nei casi di perdita della ruralità da parte di quei fabbricati.

L'adeguamento della normativa non è stato tuttavia accompagnato da quel necessario supporto di informazioni – circolari, istruzioni ed altro – che l'Amministrazione finanziaria è solita, invece, licenziare in concomitanza con l'approvazione di provvedimenti di particolare rilevanza, per cui ancora oggi si attendono adeguati chiarimenti.

L'unica precisazione, ai fini fiscali, risale al marzo del 2000 per confermare che il reddito dominicale del terreno assorbe

anche quello dei fabbricati rurali in possesso dei requisiti stabiliti dal decreto-legge n. 557 del 1993, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 1994, e successive modificazioni.

Com'è intuitivo rilevare, se dal punto di vista catastale la perdita della ruralità comporta il solo obbligo di denunciare l'immobile al catasto dei fabbricati, viceversa, dal punto di vista fiscale, la perdita si riflette in maniera palese su quegli adempimenti periodici – ad esempio la dichiarazione dei redditi e l'imposta comunale sugli immobili – che il contribuente è tenuto ad ottemperare per non incorrere nelle sanzioni conseguenti all'accertamento.

Poiché la casistica impone una nuova revisione della normativa, alla luce anche delle recenti sentenze della giurisprudenza tributaria, con la presente proposta di legge si intendono risolvere quegli aspetti che presentano particolari difficoltà di interpretazione, al fine di garantire un corretto e puntuale adempimento da parte dei contribuenti.

Ciò premesso, si è ritenuto opportuno modificare il comma 3 dell'articolo 9 del più volte citato decreto-legge n. 557 del 1993, riguardante i requisiti delle case rurali di abitazione, prevedendo un'articolazione dettagliata dell'uso dei fabbricati medesimi.

Al riguardo è precisato che il fabbricato può essere posseduto ed utilizzato anche dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, qualora trattasi di utilizzazione ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale.

È, inoltre, considerata casa di abitazione anche quella utilizzata da uno dei soci della società semplice che conduce il fondo.

Per i fabbricati strumentali agricoli è prevista la categoria catastale D/10, parimenti, i fabbricati rurali ad uso abitativo privi del requisito della ruralità, sono classificati nella categoria catastale A/4 – case di abitazione popolare – se costruiti prima del 1945, mentre quelli che sono stati costruiti dopo tale data, sono inquadrati nella categoria catastale A/3 (abitazioni di tipo economico).

La norma ripropone, in sostanza, la nota ministeriale del Dipartimento del territorio protocollo n. UDG/257/94 per la determinazione della rendita presunta, nei casi di perdita della ruralità, al fine di consentire al contribuente di dichiarare comunque un reddito attendibile.

La necessità dell'inquadramento catastale in una categoria definita impedisce che i fabbricati in questione vengano di fatto equiparati a quelli ubicati in città o nella vicina periferia, che si avvalgono di tutta una serie di servizi che sono quasi inesistenti nelle aree rurali.

Anche per i fabbricati strumentali agricoli è prevista una elencazione dettagliata che prescinde da qualunque riferimento parametrale in quanto è indubbio che la stalla o la serra sono tali anche quando sono destinate al ricovero di animali eccedentari il limite della potenzialità del fondo o del doppio della superficie adibita alla coltivazione delle piante.

Sono strumentali, inoltre, i fabbricati di abitazione utilizzati dai dipendenti che esercitano attività agricole in azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa vigente in materia di collocamento, come anche quelli ad uso ufficio dell'azienda agricola ovvero quelli destinati alla manipolazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli anche se conferiti dai soci a cooperative o società.

Il regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 139 del 1998, intende invece attribuire alle suddette unità immobiliari (stalle, cantine, locali deposito attrezzi, immobili destinati ad agriturismo e case di abitazione con i requisiti di ruralità, eccetera) una rendita, sovvertendo così la norma che fa confluire il reddito di tutti i fabbricati strumentali all'agricoltura nel reddito dominicale, valutato dal catasto dei terreni.

Infatti i fabbricati rurali, in quanto strumentali alle aziende agricole, non possono avere autonomia funzionale, reddituale e patrimoniale, ed inoltre non costituiscono « unità immobiliari » alla stessa stregua degli altri fabbricati iscritti nel nuovo catasto edilizio urbano.

La determinazione di un ulteriore imponibile, frutto dell'attribuzione a tali fabbricati di una rendita autonoma in aggiunta a quella già insita nel reddito dominicale del terreno su cui insistono, è da considerare illegittima e, pertanto, non appare giustificabile il tentativo di riservare agli edifici rurali in parola – travasati dal catasto terreni in quello urbano – un proprio « reddito ordinario ritraibile ».

Ne consegue che la finalità connessa all'esigenza, da parte dell'Amministrazione finanziaria, di inventariare l'intero patrimonio edilizio – urbano e rurale – può essere, comunque, assolta inserendo i fabbricati strumentali rurali nella categoria D/10 senza attribuire loro alcuna rendita.

È del tutto evidente, alla luce dei richiamati regolamenti, la preoccupazione del mondo agricolo in ordine all'impatto di tali previsioni.

Infine, è ripristinato il termine per l'accatastamento dei fabbricati che hanno perso la ruralità con l'annessa sanatoria fiscale fino al 31 dicembre 2002, al fine di consentire ai geometri, ingegneri, architetti ed agronomi di procedere al disbrigo delle innumerevoli pratiche di accatastamento ancora inevase senza, per questo, penalizzare i contribuenti.

Analogamente, è reintrodotto il modello 26 per l'accatastamento dei fabbricati strumentali agricoli.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. All'articolo 9 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 3, la lettera *a)* è sostituita dalla seguente:

« *a)* il fabbricato deve essere utilizzato:

1) dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno anche se trattasi di utilizzazione ad uso abitativo diverso dall'abitazione principale;

2) dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che con altro titolo idoneo conduce il terreno cui l'immobile è asservito;

3) dai familiari conviventi a carico dei soggetti di cui ai numeri 1) e 2) risultanti dalle certificazioni anagrafiche;

4) da coadiuvanti iscritti come tali a fini previdenziali;

5) da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura;

6) da uno dei soci della società semplice che conduce il fondo; »;

b) al comma 3, la lettera *b)* è abrogata;

c) al comma 3, dopo la lettera *e)* è aggiunta la seguente:

« *e*-bis) per l'accatastamento delle nuove costruzioni prive dei requisiti di ruralità di cui al presente comma ed al comma 3-*bis*, ovvero delle costruzioni già

censite al catasto dei terreni per le quali non sussistono i suddetti requisiti, si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto edilizio urbano. Le stesse disposizioni si applicano anche ai fabbricati destinati ad uso diverso da quello abitativo, che non presentano i requisiti di ruralità di cui al citato comma 3-*bis*. Nelle more dell'istituzione delle microzone di cui alla legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni, i fabbricati di abitazione che hanno perso il requisito della ruralità sono censiti nella categoria A/4 se costruiti prima del 1945 ed A/3 per quelli costruiti dopo tale data »;

d) il comma 3-*bis* è sostituito dal seguente:

« 3-*bis*. Ai fini fiscali deve riconoscersi carattere di ruralità alle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola e destinate:

a) alla protezione delle piante;

b) alla conservazione dei prodotti agricoli;

c) alla custodia delle macchine agricole, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;

d) al ricovero degli animali;

e) all'agriturismo;

f) ad abitazione dei dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti in conformità alla normativa vigente in materia di collocamento;

g) alle persone addette all'attività di alpeggio in zone di montagna;

h) ad uso ufficio dell'azienda agricola;

i) alla manipolazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli anche se conferiti dai soci a cooperative o società »;

e) dopo il comma 3-*bis* è inserito il seguente:

« 3-*ter*. Le costruzioni rurali di cui al comma 3-*bis* sono censite nella catego-

ria catastale D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola, senza attribuzione di rendita, a condizione che le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale sono state originariamente costruite. Per l'accatastamento dei fabbricati strumentali, in quanto pertinenze del terreno sul quale insistono, si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto dei terreni »;

f) al comma 6, primo periodo, le parole: « purché risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3, lettere *a), c), d)* ed *e)* » sono sostituite dalle seguenti: « purchè risultino soddisfatte le condizioni previste dal comma 3, lettere *a), c)* ed *e)* »;

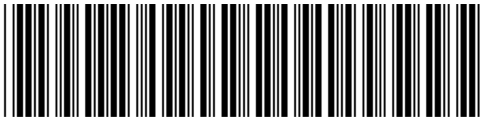
g) i commi 7 e 8 sono abrogati;

h) il comma 9 è sostituito dal seguente:

« *9.* Per le variazioni nell'iscrizione catastale dei fabbricati già rurali che non presentano più i requisiti di ruralità, di cui ai commi 3, 4, 5 e 6 del presente articolo, non si fa luogo alla riscossione del contributo di cui all'articolo 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, né al recupero di eventuali tributi attinenti al fabbricato ovvero al reddito da esso prodotto per i periodi di imposta anteriori al 1° gennaio 2001 per le imposte dirette e al 1° gennaio 2002 per le altre imposte e tasse e per l'imposta comunale sugli immobili, purché detti immobili siano dichiarati al catasto entro il 31 dicembre 2002 con le modalità previste dalle norme di attuazione dell'articolo 2, commi 1-*quinquies* e 1-*septies*, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75. Non si fa luogo al rimborso delle somme riferite a tributi e contributi già versati ».

2. All'articolo 1 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, i commi 4 e 5 sono abrogati.

€ 0,26



14PDL0026870