

## **IMU 2013**

Le recenti novità e l'ausilio  
tecnico/pratico, ovvero: come fare per...

AVIO (TN), 16 MAGGIO 2013

Geom. Andrea Giglioli  
Funzionario Tecnico Ufficio ICI-IMU  
Comune di Reggio nell'Emilia



# *fi* **Indice**

- **Elementi di novità per il 2013**
- **I fabbricati**
- **Le aree fabbricabili**

*fi*



# **Elementi di novità per il 2013**

*fi*

# L'INTRODUZIONE DELL'ALIQUOTA STANDARD E DELLA QUOTA DI GETTITO A FAVORE DELLO STATO



Contenuti articolo 13, comma 11, d.l. n°201/2011 (LA QUOTA ERARIALE)



**Aliquota 0,76% per tutti gli immobili escluse abitazioni principali e pertinenze e strumentali agricoli.**



**Non dovuta per immobili posseduti dai comuni nel loro territorio.**



**Versamento contestuale all'IMU ordinaria.**



**Si applicano le norme IMU per: accertamento, riscossione, rimborsi, sanzioni, interessi, contenzioso.**



**Accertamenti svolti dal Comune che trattiene imposta, sanzioni ed interessi..**

*fi*

Le novità inserite nell'articolo 1, comma 380, Legge n°228/2012



**Lettera a): soppressione della riserva allo Stato di cui al comma 11, art. 13, d.l. n°201/2011.**



**Lettera h): abrogazione dal 01/01/2013 dell'intero comma 11.**



**Lettere f) e g): introduzione di una nuova riserva a favore dello Stato.**

*fi*

Le novità inserite nell'articolo 1, comma 380, Legge n°228/2012

Lettera f)

*“È riservato allo Stato il gettito dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 13 del citato decreto-legge n. 201 del 2011, derivante dagli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D, calcolato al aliquota standard dello 0,76 per cento, prevista dal comma 6, primo periodo, del citato articolo 13”*

Lettera g)

*“I comuni possono aumentare sino a 0,3 punti percentuali l'aliquota standard dello 0,76 per cento, prevista dal comma 6, primo periodo del citato articolo 13 del decreto-legge n. 201 del 2011 per gli immobili ad uso produttivo classificati nel gruppo catastale D”*

*fi*

Le novità inserite nell'articolo 1, comma 380, Legge n°228/2012: i chiarimenti ministeriali con la Risoluzione 5/DF del 28/03/2013



**I comuni possono solo aumentare l'aliquota sino a 0,3 punti percentuali trattenendo il maggior gettito.**



**Per unità classificate in categoria D non si possono applicare le riduzioni d'aliquota fino allo 0,4% (articolo 13, comma 9, d.l. n°201/2011) per:**

- immobili non produttivi di reddito fondiario;**
- immobili posseduti da soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società;**
- immobili locati.**

*fi*

Le novità inserite nell'articolo 1, comma 380, Legge n°228/2012: i chiarimenti ministeriali con la Risoluzione 5/DF del 28/03/2013

**Per unità classificate in categoria D non si possono applicare le riduzioni d'aliquota fino allo 0,38% (articolo 13, comma 9-bis, d.l. n°201/2011) per:**

**• fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati, e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'ultimazione dei lavori.**

*fi*

Le novità inserite nell'articolo 1, comma 380, Legge n°228/2012: i chiarimenti ministeriali con la Risoluzione 5/DF del 28/03/2013

**Per unità classificate in categoria D/10 (rurali strumentali):**

- **si applica l'aliquota massima dello 0,2% che il Comune non può né aumentare né diminuire;**
- **gettito totalmente a favore dello Stato.**

**Deliberazioni e regolamenti approvati nel 2012 e contrari alle norme di cui sopra non sono applicabili per l'anno 2013.**

*fi*

Le novità inserite nell'articolo 1, comma 380, Legge n°228/2012: i dubbi irrisolti ed alcune possibili conseguenze



**Versamento spontaneo con apposito codice tributo? Oppure quota di gettito con riversamento dal Comune allo Stato (anticipo somme)?**



**L'aliquota colpisce tutti i fabbricati del gruppo D o solo quelli produttivi (D/1, D/7 e D/10)?**



**Cosa accade per i fabbricati non classificati ma classificabili nel gruppo D?**



**La soppressione del comma 11 comporta che i fabbricati del gruppo D di proprietà comunale e non istituzionali debbano versare l'imposta allo Stato.**

*fi*

Le novità inserite nell'articolo 1, comma 380, Legge n°228/2012: i dubbi irrisolti ed alcune possibili conseguenze



**La soppressione del comma 11 comporta l'assenza di riferimenti sull'attività di accertamento per la quota d'imposta dovuta allo Stato.**



**Il fatto che l'imposta dovuta per i D/10 (rurali strumentali) sia interamente dovuta allo Stato vanifica e/o rende inutile il controllo della ruralità ovvero lo esige in quanto un immobile non più D/10 versa l'intera imposta al Comune.**

*fi*

Le novità inserite nell'articolo 1, comma 380, Legge n°228/2012: i dubbi irrisolti ed alcune possibili conseguenze



**Se allo stato viene trasferita una quota del gettito cosa accade per i fabbricati rurali strumentali di categoria D diversi dai D/10? Il MEF li conosce? La differenza calcolata al 5,6‰ è a carico del Comune?**

Categoria	Quantità	Rendita €	Imponibile €	Imposta 0,2 %	Imposta 0,56%
D/1	48	205.123,15	13.999.654,99	27.999,31	78.398,07
D/7	7	33.846,50	2.310.023,63	4.620,05	12.936,13
D/8	9	73.961,91	5.047.900,35	10.095,80	28.268,24
<b>TOTALI</b>	<b>64</b>	<b>312.931,56</b>	<b>21.357.578,97</b>	<b>42.715,16</b>	<b>119.602,44</b>

*fi*

## GLI OBBLIGHI DICHIARATIVI IN AMBITO IMU

*fi*

Articolo 9, comma 6, D. Lgs. n°23/2011

***Rimanda ad appositi decreti l'approvazione di apposito modello di dichiarazione.***

Articolo 13, comma 12-ter, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni dalla Legge n°214/2011

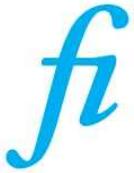
***Mantengono la loro validità le dichiarazioni presentate ai fini ICI, in quanto compatibili.***

***Semplificazione degli adempimenti amministrativi in capo al contribuente.***

***Termine di presentazione: entro 90 giorni dalla variazione (poi modificato dal d.l. n° 35/2013).***

D.M. 30/10/2012

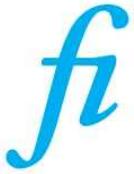
***Approvazione modello ed istruzioni***



Gli obblighi dichiarativi: i princìpi.

## **LA DICHIARAZIONE NON E' DOVUTA QUANDO IL COMUNE E' IN GRADO DI OTTENERE INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI DA ALTRE BANCHE DATI**

- anagrafe: per la qualifica di abitazione principale;
- catasto: variazioni nelle rendite catastali;
- catasto: variazioni agli identificativi;
- catasto: variazioni nella soggettività passiva;
- catasto: fabbricati strumentali all'agricoltura;
- catasto: fabbricati rurali iscritti entro il 30/11/2012;
- anagrafe tributaria: contratti di locazione;
- modello unico informatico (MUI): transazioni immobiliari.

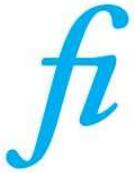


Gli obblighi dichiarativi: i princìpi.

## **ALCUNI CASI PARTICOLARI PER I QUALI SUSSISTE L'OBBLIGO DICHIARATIVO**

### *AREE FABBRICABILI*

- vendita o acquisto di area edificabile;
- terreno agricolo divenuto area edificabile e viceversa;
- interventi sui fabbricati per i quali la base imponibile diviene l'area edificabile;
- modifica al valore di mercato solo nel caso in cui non sia stato adottato il valore predeterminato dal comune (nel caso in cui i valori siano puramente orientativi potrebbe essere sostenibile la pretesa della dichiarazione anche nel caso il contribuente si sia adeguato agli stessi).



Gli obblighi dichiarativi: i princìpi.

## **ALCUNI CASI PARTICOLARI PER I QUALI SUSSITE L'OBBLIGO DICHIARATIVO**

### *FABBRICATI INAGIBILI O INABITABILI*

- perdita del requisito;
- nel caso di presentazione della dichiarazione sostitutiva di notorietà il contribuente deve dichiarare di essere in possesso di perizia tecnica, si dubita sulla legittimità di tale obbligo.

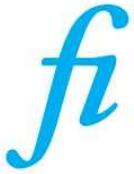


Gli obblighi dichiarativi: i princìpi.

## **ALCUNI CASI PARTICOLARI PER I QUALI SUSSISTE L'OBBLIGO DICHIARATIVO**

### *FABBRICATI ESENTI*

- immobili che rientrano nella definizione prevista dalle lettere c), g) ed i), D. Lgs. n°504/1992. Per gli immobili delle lettere c) ed i) permane l'esenzione anche nell'IMU per quelli di cui alla lettera g) non sussiste l'esenzione IMU;
- per gli immobili di cui alla lettera i) detenuti da enti non commerciali occorre attendere l'emanazione di un nuovo modello di dichiarazione (Risoluzione MEF n°1/DF del 11/01/2013);
- acquisto o perdita in corso d'anno dell'esenzione dall'IMU.

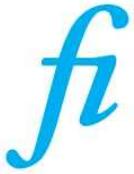


Gli obblighi dichiarativi: i princìpi.

## **ALCUNI CASI PARTICOLARI PER I QUALI SUSSISTE L'OBBLIGO DICHIARATIVO**

### *PERTINENZE*

- i terreni, anche se aree edificabili, che soddisfano i requisiti di pertinenzialità rispetto al fabbricato;
- pertinenze dell'abitazione principale quando il loro numero supera quello massimo previsto dalla legge, occorre che il contribuente scelga a quale unità attribuire il ruolo di pertinenza.



Gli obblighi dichiarativi: i princìpi.

## **ALCUNI CASI PARTICOLARI PER I QUALI SUSSISTE L'OBBLIGO DICHIARATIVO**

### *ABITAZIONE PRINCIPALE*

- costituzione/estinzione del diritto d'abitazione per il coniuge superstite;
- assegnazione dell'alloggio all'ex coniuge nell'ambito di procedura di separazione o divorzio salvo il caso in cui l'assegnatario sia nato o abbia contratto matrimonio nel comune soggetto attivo d'imposta;
- unità contigue utilizzate dal medesimo nucleo: scelta in merito all'unità da considerare abitazione principale.



Gli obblighi dichiarativi: i princìpi.

## **ALCUNI CASI PARTICOLARI PER I QUALI SUSSISTE L'OBBLIGO DICHIARATIVO**

### *ALIQUOTE AGEVOLATE*

- aliquota ridotta per immobili non produttivi di reddito fondiario ai sensi art. 43 TUIR;
- aliquota ridotta per immobili posseduti da soggetti IRES;
- aliquota ridotta per immobili locati o affittati (solo se il contratto è antecedente il 01/07/2010);
- aliquota ridotta per i beni merce delle imprese di costruzione.

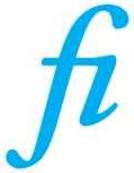


Gli obblighi dichiarativi: i princìpi.

## **ALCUNI CASI PARTICOLARI PER I QUALI SUSSISTE L'OBBLIGO DICHIARATIVO**

### *SUCCESSIONI*

➤ se la successione non risulta presentata all'Agenzia delle Entrate entro il termine IMU di 90 giorni dal decesso del contribuente. Su tale obbligo, che risulterebbe vessatorio rispetto a quanto avveniva in ambito ICI visto che il termine per la presentazione della denuncia di successione è di 1 anno dal decesso, si attende un chiarimento ministeriale.

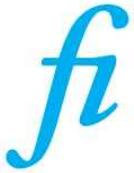


Gli obblighi dichiarativi: i princìpi.

## **ALCUNI CASI PARTICOLARI PER I QUALI SUSSISTE L'OBBLIGO DICHIARATIVO**

### *FABBRICATI ISCRIVIBILI AL GRUPPO D*

➤ il termine di 90 giorni per la presentazione della dichiarazione decorre dal 31 dicembre dell'anno cui si riferisce il versamento d'imposta susseguente alla determinazione della base imponibile applicando i coefficienti ministeriali previsti (Risoluzione MEF n°6/DF del 28/03/2013).



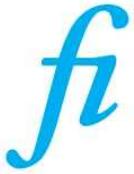
Il nuovo termine di presentazione.

**Art. 10, comma 4, D.L. n°35, del 08/04/2013**

Il termine di 90 giorni dalla variazione, previsto dall'articolo 13, comma 12-ter, d.l. n°201/2011, convertito con modificazioni dalla L. n°214/2011, e successive modifiche ed integrazioni, viene modificato nel nuovo termine del **30 giugno dell'anno successivo a quello in cui è intervenuta la variazione**. In questo modo l'IMU si allinea all'ICI ma il nuovo termine **non coincide con quello di presentazione della denuncia dei redditi** che prevedeva la presentazione delle denunce ICI fino al mese di settembre dell'anno successivo.

*fi*

## I RIMBORSI NELL'IMU



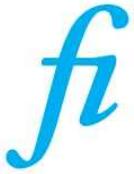
## I rimborsi nell'IMU.

- articolo 13, comma 11, d.l. n°201/2011 (abrogato dal 01/01/2013): attività di rimborso nell'IMU;
- articolo 9, comma 7, D. Lgs. n°23/2011: richiami alle norme che regolano l'attività di accertamento, riscossione e rimborso;
- articolo 1, commi da 161 a 170, Legge n°296/2006: termini per l'attività di accertamento e rimborso;
- Risoluzione MEF n°2/DF del 13/12/2012



## I rimborsi nell'IMU: princìpi.

- seppure vi sia una componente statale l'imposta è, per definizione, comunale;
- il Comune gestisce sia la fase di accertamento sia la fase di rimborso anche per la componente statale;
- il Comune deve accettare le istanze di rimborso anche se relative alla componente statale;
- la liquidazione delle somme dovute a rimborso per la componente statale dovrà attendere precise istruzioni in merito alle regolazioni finanziarie;



## I rimborsi nell'IMU: principi.

- nel caso di errata indicazione di codici tributo la correzione non può essere richiesta all'Agenzia delle Entrate. Lo Stato ed il Comune effettueranno le relative regolazioni finanziarie;
- nel caso di errata indicazione del codice catastale per errore commesso dall'intermediario (banca, posta, ...) il contribuente chiede all'intermediario l'annullamento dell'F24 e il rinvio con i dati corretti. L'Agenzia delle Entrate provvederà ad effettuare le relative regolazioni.



## I rimborsi nell'IMU: i dubbi.

- l'abrogazione dal 01/01/2013 del comma 11, articolo 13, d.l. n°201/2011 mette in crisi il sistema riguardante l'attività del Comune sulla quota statale;
- il Comune non potrà mai anticipare somme a rimborso relative alla quota statale in mancanza di precise garanzie che tali somme (mai incassate) verranno restituite al Comune;
- nel caso di errata indicazione del codice catastale, la correzione da parte dell'intermediario non potrà certo avvenire entro un termine indeterminato.

*fi*

# I FABBRICATI



## PRESUPPOSTO IMPOSITIVO DELL'IMU



### **POSSESSO DI IMMOBILI**

Art. 13, c. 2, d.l. n°201/2011



### *Definizione dei vari immobili*

### **FABBRICATI**

Art. 2, c. 1, lettera a), D. Lgs. n°504/1992



### **AREE FABBRICABILI**

Art. 2, c. 1, lettera b), D. Lgs. n°504/1992



### **TERRENI**

Art. 2, c. 1, lettera c), D. Lgs. n°504/1992



## PRESUPPOSTO IMPOSITIVO DELL'IMU

### ***La definizione di fabbricato***

*Per fabbricato si intende **l'unità immobiliare iscritta** o che **deve essere iscritta** nel catasto edilizio urbano (ora catasto fabbricati, n.d.r.), considerandosi parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza; il fabbricato di nuova costruzione è soggetto all'imposta a **partire dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione** ovvero, se antecedente, **dalla data in cui è comunque utilizzato.***

*fi*

La definizione di fabbricato: principi

- ➔ **Iscritti in catasto**
- ➔ **Ultimati o utilizzati che devono essere iscritti**
- ➔ **Abusivi (Risoluzione MEF n°138/E 1994)**
- ➔ **Privi del certificato di abitabilità (Cassazione nn. 24294/2008, 7905/2005)**
- ➔ **L'ultimazione lavori può coincidere con l'iscrizione in catasto (Cassazione nn. 24294/2008, 22808/2006)**

*fi*

## **Definizione di unità immobiliare catastale**

**Porzione di fabbricato**

**Fabbricato**

**Insieme di fabbricati**

**Area**

**Potenzialità di  
autonomia  
funzionale e  
reddituale**

**Art. 2, DM 02/01/1998 n°28**

*fi*

## ***Fabbricati iscritti in catasto***

**Rendita + 5% x**

**160 (A, C/2, C/6 e C/7)**

**140 (B, C/3, C/4 e C/5)**

**80 (A/10 e D/5)**

**65 (D)**

**55 (C/1)**

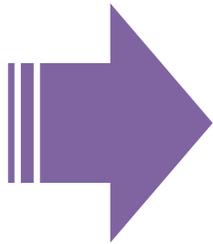
*fi*

## ***Il concetto di definitività della rendita***



**Se definitiva va utilizzata anche se errata**

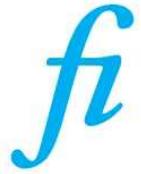
Cassazione nn. 7369/2012, 22124/2010, 16215/2010, 15517/2010



**Dato incontestabile dalle parti**

**Impugnabilità solo nei confronti dell'AdT**

Cassazione nn. 7369/2012, 22124/2010



## *Il valore contabile*

# **ARTICOLO 5, COMMA 3 I fabbricati a valori contabili e la tesi giurisprudenziale sulla retroattività della rendita attribuita**



## *Il valore contabile*

L'articolo 13, comma 3, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011, e successive modifiche ed integrazioni, dispone che occorre fare riferimento all'articolo 5, comma 3, D. Lgs. n°504/1992 per la determinazione della base imponibile per i cosiddetti **“fabbricati a valori contabili” non iscritti in catasto.**

*fi*

## ***Il valore contabile***

### ***Requisiti del fabbricato***



**Distintamente contabilizzato**



**Posseduto da imprese** (Corte Costituzionale n°67/2006, Cassazione SS.UU. n°3157/2011)



**Non iscritto in catasto cioè non denunciato** (Cassazione SS.UU. nn. 3160/2011, 3666/2011 e Sez. semplici nn. 27617/2011, 23507/2011, 19738/2010, 11435/2010)



**Classificabile nella categoria catastale D**

*fi*

## ***Il valore contabile***

## ***La giurisprudenza***



**Una volta attribuita la rendita non si può più tornare ai valori di libro** (Cassazione nn. 12436/2004, 11435/2010)



**Il valore di riscatto va determinato in funzione della somma di tutti i corrispettivi** (Cassazione n°7332/2010)



**Valore dato dalle scritture contabili al lordo degli ammortamenti moltiplicate per i coefficienti di legge** (Cassazione n°7332/2010)



**Occorre fare riferimento a tutte le scritture dell'imprenditore elencate dall'articolo 2214 C.C. e, in materia tributaria, dall'art. 14 del D.P.R. 600/1973** (Cassazione n°7332/2010)

*fi*

***Il valore contabile***

***Retroattività della rendita***

***Fabbricati posseduti da persone fisiche***



**non possono** adottare il metodo delle scritture contabili in quanto non obbligate alla loro tenuta



nel caso di fabbricato **non iscritto** si deve utilizzare il criterio della **rendita presunta**



la variazione catastale che **modifica la rendita non può essere considerata retroattiva** mancando la prova che le caratteristiche degli immobili fossero tali in quelle annualità

*Cassazione SS.UU. n. 3157 del 2011*

*fi*

***Il valore contabile***

***Retroattività della rendita***

***Fabbricati posseduti da imprese***



**Il metodo del valore contabile si utilizza fino all'anno in cui viene fatta richiesta di iscrizione in catasto, dall'anno successivo, in assenza di rendita, il valore contabile ha natura provvisoria**



**A nulla rileva la messa in atti della nuova rendita perché posta in essere da un terzo ciò che conta è l'iscrizione in catasto del fabbricato**

*Cassazione SS.UU. nn. 3160, 3666 del 2011*

*fi*

***Il valore contabile***

***Retroattività della rendita***

***Fabbricati posseduti da imprese***



Nel caso di **fabbricato iscritto ma privo di rendita** una volta che essa verrà determinata esplicherà **effetti retroattivi sino dall'anno successivo all'iscrizione**



Per fabbricati **diversi** da quelli indicati nel **comma 3** e per i fabbricati per i quali sono intervenute **variazioni permanenti** la base imponibile va **sempre determinata in funzione della rendita catastale**

*Cassazione SS.UU. nn. 3160, 3666 del 2011*

*fi*

## *La rendita presunta per fabbricati simili*

### **ARTICOLO 5, COMMA 4, D. Lgs. n°504/1992**

**Le problematiche relative alle rendite di fabbricati simili dopo la L. n°296/2006 e la trattazione del tema in ambito IMU**



## *La rendita presunta per fabbricati simili*

A partire dal 01/01/2007 è **abrogata la norma** (art. 5, comma 4) che introduce, per i fabbricati non iscritti in catasto o sottoposti a variazioni non dichiarate, il **concetto di valore imponibile determinato sulla base di rendite di fabbricati simili**.

*fi*

## ***La rendita presunta per fabbricati simili I motivi a sostegno dell'abrogazione***



Pieno regime della procedura catastale **DocFa** che consente di avere un **rendita proposta** già **utilizzabile ai fini fiscali**.



**Irrilevanza dell'arretrato catastale.**



Introduzione della richiesta di presentazione atti d'aggiornamento catastale ai sensi **art. 1, commi 336 e 337, Legge n°311/2004**, per gli immobili o le variazioni non dichiarate.



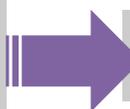
Termine ridotto a **30 giorni dall'evento** per la presentazione delle denunce di variazione catastale (art. 34-quinquies, d.l. n°4/2006, convertito, con modificazioni dalla Legge n°80/2006).

*fi*

## **La rendita presunta per fabbricati simili** **Modalità operative in ambito ICI ed IMU**

Omessa  
catastale  
omessa  
catastale.

iscrizione  
ovvero  
variazione



**Commi 336 e 337, art. 1, L. n°311/2004**

Omessa  
catastale  
omessa  
catastale.

iscrizione  
ovvero  
variazione



Omessa dichiarazione e  
omesso versamento  
imposta.



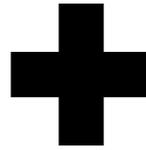
Il Comune può determinare una **rendita provvisoria** per il recupero del tributo esimendosi dall'interessare l'AdT. Contrasto con linee guida regolamento IMU (rilievo 7.1).

*Cassazione nn. 7369/2011, 4030/2011 e 15538/2010*

*fi*

## **La rendita presunta per fabbricati simili Modalità operative in ambito ICI ed IMU**

**Regolare  
presentazione della  
variazione catastale.**



**Omessa trattazione  
della variazione da  
parte dell'AdT.**



**Il Comune deve sollecitare la trattazione della pratica da parte dell'AdT, solo dopo la notifica della rendita potrà procedere al recupero dell'imposta.**

*fi*

## ***La rendita presunta per fabbricati simili***

### ***Retroattività delle rendite dovute a variazioni catastali***



Natura **dichiarativa** e non costitutiva della rendita catastale.  
*Cassazione nn. 686/2007 e 12156/2005*

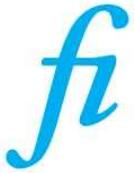


**Retroattività** della rendita sin **dalla data in cui è avvenuta la mutazione** che ha generato l'immobile nelle condizioni in cui si trova.  
*Cassazione nn. 267/2012, 10953/2011, 7369/2011, 19640/2009, 16031/2009, 9203/2007*



## *Efficacia delle rendite catastali*

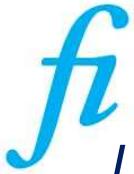
# L'EFFICACIA DELLA RENDITA CATASTALE SECONDO L'ART. 74 DELLA L. N°342/2000



## ***Efficacia delle rendite catastali***

### *L'articolo 74 della Legge n° 342/2000*

Comma 1: a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle **rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione**, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita. Dall'avvenuta notificazione decorre il termine di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n°546, e successive modificazioni (60 giorni, n.d.r.), per proporre il ricorso di cui all'articolo 2, comma 3, dello stesso decreto legislativo. **Dell'avvenuta notificazione gli uffici competenti danno tempestiva comunicazione ai comuni interessati.**



## ***Efficacia delle rendite catastali***

L'articolo 74 della Legge n° 342/2000

Comma 2: Per gli atti che abbiano comportato attribuzione o modificazione della rendita, adottati entro il 31 dicembre 1999, che siano stati **recepiti in atti impositivi dell'amministrazione finanziaria o degli enti locali non divenuti definitivi**, non sono **dovuti sanzioni ed interessi** relativamente al periodo compreso tra la data di attribuzione o modificazione della rendita e quella di scadenza del termine per la presentazione del ricorso avverso il suddetto atto, come prorogato dal presente comma.

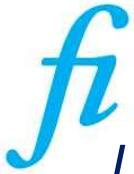
Non si fa luogo in alcun caso a rimborso di importi comunque pagati. Il ricorso di cui all'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n° 546, e successive modificazioni, avverso gli atti di attribuzione o di modificazione delle rendite, resi definitivi per mancata impugnazione, può essere proposto entro il termine di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge.



## ***Efficacia delle rendite catastali***

L'articolo 74 della Legge n° 342/2000

Comma 3: Per gli atti che abbiano comportato attribuzione o modificazione della rendita, adottati entro il 31 dicembre 1999, **non ancora recepiti in atti impositivi dell'amministrazione finanziaria o degli enti locali**, i soggetti attivi di imposta provvedono, entro i termini di prescrizione o decadenza previsti dalle norme per i singoli tributi, alla liquidazione o all'accertamento dell'eventuale imposta dovuta sulla base della rendita catastale attribuita. **I relativi atti impositivi costituiscono a tutti gli effetti anche atti di notificazione della predetta rendita contro la quale è ammesso ricorso** (Cassazione nn. 10442/2011, 10801/2010, 2952/2010, 5373/2009). Dall'avvenuta notificazione decorre il termine per proporre il ricorso di cui all'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n°546, e successive modificazioni.



## ***Efficacia delle rendite catastali***

L'articolo 74 della Legge n° 342/2000

Comma 3: Per gli atti che abbiano comportato attribuzione o modificazione della rendita, adottati entro il 31 dicembre 1999, **non ancora recepiti in atti impositivi dell'amministrazione finanziaria o degli enti locali**, i soggetti attivi di imposta provvedono, entro i termini di prescrizione o decadenza previsti dalle norme per i singoli tributi, alla liquidazione o all'accertamento dell'eventuale imposta dovuta sulla base della rendita catastale attribuita. **I relativi atti impositivi costituiscono a tutti gli effetti anche atti di notificazione della predetta rendita contro la quale è ammesso ricorso** (Cassazione nn. 10442/2011, 10801/2010, 2952/2010, 5373/2009). Dall'avvenuta notificazione decorre il termine per proporre il ricorso di cui all'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n°546, e successive modificazioni.

*fi*

## ***Efficacia delle rendite catastali***

### ***La retroattività della rendita catastale***

La notifica degli atti attributivi è soltanto condizione della loro efficacia.

Nessuna volontà legislativa di attribuire alla notifica del provvedimento attributivo della rendita una qualche forza costitutiva (una efficacia cioè ex nunc) e non meramente accertativa della concreta situazione catastale dell'immobile.

La norma definisce l'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita se non notificata ma non esclude affatto la utilizzabilità della rendita (una volta) notificata ai fini impositivi anche per annualità d'imposta per così dire "sospese", ovvero suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso.

***Cassazione SS.UU. n°3160/2011***



## ***Efficacia delle rendite catastali***

### ***La retroattività della rendita catastale***



Per i fabbricati diversi da quelli a valori contabili, non iscritti in catasto, nonché per i fabbricati per i quali sono intervenute variazioni permanenti **la determinazione della base imponibile ai fini ICI va sempre definitivamente effettuata sulla base della rendita catastale, a prescindere dall'epoca sia di attribuzione che di comunicazione della stessa.**

***Cassazione SS.UU. n°3160/2011***

*fi*

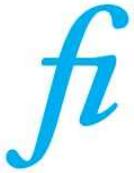
## ***Efficacia delle rendite catastali***

### ***La retroattività della rendita catastale: operatività***

 Nel caso di atti attributivi di rendita catastale notificati dopo il 01/01/2000 il Comune può legittimamente procedere al **recupero dell'imposta pregressa** (attività di riliquidazione con emissione di avviso di accertamento) **disapplicando sanzioni ed interessi per periodi antecedenti la data di notifica.**

 Nel caso di attribuzione di rendita **dopo il 01/01/2000** ma non notificata il Comune, per l'emissione degli eventuali avvisi di **recupero d'imposta per annualità pregresse** (senza sanzioni ed interessi), deve attendere l'avvenuta notifica della rendita da parte dell'Agenzia del Territorio.

 Nel caso di **rendita inserita negli atti catastali prima del 01/01/2000** ma non notificata, il Comune può emettere l'avviso di accertamento (disapplicando sanzioni e interessi), **l'avviso di accertamento funge anche da atto di notifica della rendita catastale contro la quale è ammesso ricorso** (Cassazione nn. 10442/2011, 10801/2010, 2952/2010, 5373/2009).



## ***Efficacia delle rendite catastali***

### ***La pubblicazione delle rendite all'albo pretorio per i “fabbricati fantasma”***

Per i cosiddetti “**fabbricati fantasma**” individuati secondo le procedure previste dall’articolo 2, comma 36, d.l. n°262/2006, convertito dalla Legge n°286/2006 e per i quali non sono state presentate le denunce catastali entro i termini previsti, l’articolo 2, comma 5-bis, d.l. n°225/2010, convertito con modificazioni dalla Legge n°10/2011, prevede che la procedura di **notifica della rendita presunta** avvenga mediante “**affissione all'albo pretorio dei Comuni ove sono ubicati gli immobili**”.

Solo per i fabbricati “fantasma” si reintroduce la modalità di **notifica massiva** delle rendite catastali in deroga a quanto previsto dall’articolo 74, Legge n°342/2000.



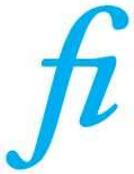
## ***Revisione e rettifica delle rendite catastali***

# **LE PROCEDURE DI REVISIONE E RETTIFICA DELLE RENDITE CATASTALI**



## ***Revisione e rettifica delle rendite catastali***

# **LA CONCILIAZIONE GIUDIZIALE**



## Revisione e rettifica delle rendite catastali

Nel caso di modifica della rendita a seguito di **conciliazione giudiziale** nell'ambito di contenzioso, la nuova rendita conciliata si **retroattiva** sin dalla costituzione della rendita originaria (Cassazione nn. 26514/2011, 15440/2010, 13068/2006, 13069/2006, 6206/2005)

Unità immobiliare dal 14/03/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		250	594	3	2		A/2	3	5,5 vani	117	Euro 539,70	VARIAZIONE del 07/11/2005 n. 135233 .1/2005 in atti dal 14/03/2007 (protocollo n. RE0082157) RETT. CLASS. CONCILIAZIONE
Indirizzo		LARGO RADIGHIERI DON ALDO n. 29 piano: T-S1 interno: 2;										
Annotazioni		art. 3 comma 58 1.662/96 conciliazione prot. 907 del 25/01/07 - decreto c.t.p. ren. 19/01/07 depositato il 22/02/07.										

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/10/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1		250	594	3	2		A/2	4	5,5 vani	117	Euro 624,91	VARIAZIONE del 07/11/2005 n. 135233 .1/2005 in atti dal 13/10/2006 (protocollo n. RE0119541) RETT. CLASS. F.O. 9302/06	
Indirizzo		LARGO RADIGHIERI DON ALDO n. 29 piano: T-S1 interno: 2;											
Notifica	RE0120281/2006						Partita	-			Mod.58	-	
Annotazioni		art. 3 comma 58 1.662/96											

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/11/2005

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		250	594	3	2		A/2	2	5,5 vani	117	Euro 468,68	COSTITUZIONE del 07/11/2005 n. 7502 .1/2005 in atti dal 07/11/2005 (protocollo n. RE0135233) COSTITUZIONE
Indirizzo		LARGO RADIGHIERI DON ALDO n. 29 piano: T-S1 interno: 2;										



## *Revisione e rettifica delle rendite catastali*

# LA CONCILIAZIONE SUSSEGUENTE A VERBALE DI COMMISSIONE TECNICA



## Revisione e rettifica delle rendite catastali

Nel caso di modifica della rendita a seguito di **conciliazione da verbale di commissione tecnica** (al di fuori di procedura di contenzioso) la nuova rendita **non è mai retroattiva**.

Unità immobiliare dal 28/04/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1		19	204	1			A/2	U	9,5 vani		Euro 637,82	VARIAZIONE del 28/04/2006 n. 4328 .1/2006 in atti dal 28/04/2006 (protocollo n. RE0051424) RETT. CLASS. CONCILIAZIONE 1333/06	
Indirizzo		LA SVOLTA piano: S1-1-2;											
Notifica		-						Partita		-		Mod.58	51
Annotazioni		rett. class. conciliazione prot. 1333 del 9/2/2006											

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita		
1		19	204	1			A/7	U	9,5 vani		Euro 785,01 L. 1.520.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	
Indirizzo		LA SVOLTA piano: S1-1-2;											
Notifica		-						Partita		740		Mod.58	51

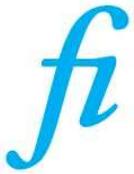
Situazione dell'unità immobiliare dal 23/08/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		19	204	1			A/7	U	9,5 vani		L. 1.121	CLASSAMENTO AUTOMATICO n. 51/1985 in atti dal 23/08/1990
Indirizzo		LA SVOLTA piano: S1-1-2;										



## *Revisione e rettifica delle rendite catastali*

# LA CONCILIAZIONE SUSSEGUENTE A SENTENZA IN GIUDICATO



## Revisione e rettifica delle rendite catastali

Nel caso di modifica della rendita a seguito di **sentenza della Commissione Tributaria** (divenuta definitiva) **la nuova rendita è sempre retroattiva** (Cassazione nn. 19631/2010, 15440/2010, 13068/2006, 13069/2006, 6206/2005, Ris. Agenzia del Territorio n°1/T del 27/03/2007)

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/12/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		72	214	1	2		D/8				Euro 13.282,24 L. 25.718.000	VARIAZIONE del 31/12/1991 n. 5572 .1/1991 in atti dal 04/12/2000 (protocollo n. 98806) RICORSO C.T. I.G. DEC. N. 408/2/93
Indirizzo		VIA MANCASALE V. LAZZARETTI n. 1 n. 3 n. 5 piano: T;										
Annotazioni		decisione c.t. di i.g. del 17.4.1993 n.408/2/93 relativamente al ricorso del 31.12.1991 n.5572										

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		72	214	1	2		D/8				L. 28.390.000	VARIAZIONE D'UFFICIO del 01/01/1994 n. 100000 .1/1994 in atti dal 09/02/1994 RETTIFICA ZONA CENSUARIA - ART. 2 LEGGE DEL 24/3/93 N. 75
Indirizzo		VIA MANCASALE V. LAZZARETTI n. 1 n. 3 n. 5 piano: T;										



## Revisione e rettifica delle rendite catastali

### Annotazione delle sentenze negli atti catastali

L'articolo 12, comma 4, d.l. n°16/2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge n° 44/2012, richiede **l'annotazione negli atti catastali** delle sentenze emanate nei giudizi proposti avverso gli atti di determinazione delle rendite catastali.

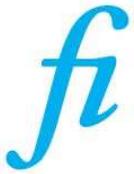
Il provvedimento dell'Agenzia del Territorio 17 luglio 2012 (in applicazione della suddetta norma) stabilisce:

- l'aggiornamento degli atti catastali è **effettuato al passaggio in giudicato delle sentenze** che accolgono totalmente o parzialmente il ricorso del contribuente;
- le **sentenze delle commissioni tributarie e di Corte Cassazione che rinviando la causa innanzi le commissioni tributarie** vengono annotate negli atti catastali relativamente ad ogni unità immobiliare con **indicazione dell'esito del giudizio entro 30 giorni dalla notificazione dell'impugnazione**;
- il **passaggio in giudicato delle sentenza** da cui deriva la conferma dell'atto impugnato nonché **dei provvedimenti giurisdizionali** dai quali comunque deriva la definitività dell'atto stesso ovvero **dell'estinzione dell'intero processo**, viene annotato **entro 30 giorni**;
- entro il medesimo termine di **30 giorni** vengono annotati negli atti catastali anche gli **esiti delle conciliazioni giudiziali**.



## *Revisione e rettifica delle rendite catastali*

# **IL PROVVEDIMENTO DI AUTOTUTELA DA PARTE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO**



## Revisione e rettifica delle rendite catastali

Nel caso di modifica della rendita a seguito di provvedimento in **autotutela** dell'Agencia del Territorio per correzione di errori materiali, la nuova rendita è sempre **retroattiva in quanto in caso contrario graverebbero sul contribuente le conseguenze negative degli eventuali ritardi dell'ufficio in violazione dell'articolo 53, c. 1, Costituzione** (Cassazione nn. 27185/2011, 25328/2010, 19066/2005, 19067/2005, 15862/2005, Circ. Agenzia Territorio n°11/T del 2005)

### Unità immobiliare dal 05/07/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		108	108	1	2		D/8				Euro 14.594,00	VARIAZIONE del 05/07/2006 n. 7181 .1/2006 in atti dal 05/07/2006 (protocollo n. RE0082525) RETT. CLASS. AUTOTUTELA
Indirizzo		VIA GIUSEPPE SOGLIA n. 8 piano: T-1;										
Notifica	RE0082537/2006						Partita	-			Mod.58	-
Annotazioni		rett. class. in autotutela su docfa prot. 50503 del 14/4/2005 - f.o. prot. 82422/06										

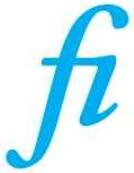
### Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		108	108	1	2		D/8				Euro 25.550,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/03/2006 n. 2311 .1/2006 in atti dal 07/03/2006 (protocollo n. RE0027998) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA GIUSEPPE SOGLIA n. 8 piano: T-1;										
Notifica	RE0028771/2006						Partita	-			Mod.58	-
Annotazioni		classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										



## *Revisione e rettifica delle rendite catastali*

# **LA RICHIESTA DI REVISIONE AI SENSI DELLA L. N° 662/1996**



## ***Revisione e rettifica delle rendite catastali***

**Art. 3, comma 58, L. n° 662/96**: il Catasto procede alla revisione di una rendita catastale in quanto quella in atti è giudicata non più congrua rispetto alle caratteristiche dell'unità immobiliare. Sono i tipici casi che emergono dalle richieste di verifica inviate dal Comune.

La Corte di Cassazione con la sentenza n° 9629/2012 ha stabilito che il ricorso, da parte dell'Agenzia del Territorio, alle procedure previste da tale norma **deve essere più che motivato** in quanto **potrebbe essere assorbito** da quanto previsto dall'articolo 1, **comma 335** (revisione del classamento delle unità immobiliari private site in microzone comunali) **comma 336** (aggiornamento del classamento catastale per intervenute variazioni edilizie), Legge n°311/2004.

*fi*

## Revisione e rettifica delle rendite catastali

Rettifica nell'ambito di  
procedura DocFa



Rendita **retroattiva**  
per il principio di  
non perentorietà  
del termine  
annuale per il  
controllo **se non**  
**validata** o  
**divenuta**  
**definitiva** per  
decorsi termini.

Rettifica **fuori** dalla  
procedura DocFa



Rendita **mai**  
retroattiva



## Revisione e rettifica delle rendite catastali

Unità immobiliare dal 05/06/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		134	44	22	1		A/2	3	5 vani		Euro 581,01	VARIAZIONE del 19/07/1996 n. 3870 .1/1996 in atti dal 05/06/2007 (protocollo n. RE0137619) RETT. CLASS. F.O. 128687/07
Indirizzo		VIA TAVOLATA n. 3 piano: 1;										
Notifica	RE0138646/2007							Partita	-		Mod.58	-
Annotazioni		art.3 comma 58 l.662/96										

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/07/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1		134	44	22	1		A/3	3	5 vani		Euro 322,79 L. 625.000	VARIAZIONE del 19/07/1996 n. 3870/1996 in atti dal 16/07/1997 VAR. DESTINAZIONE CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA TAVOLATA n. 3 piano: 1;										
Notifica	-							Partita	1024044		Mod.58	-



## *Revisione e rettifica delle rendite catastali*

# **LA RICHIESTA DI REVISIONE AI SENSI DELLA L. N° 311/2004**



## **Revisione e rettifica delle rendite catastali**

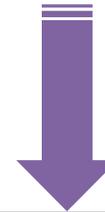
### **Commi 336 e 337, quando si utilizza la procedura:**

Mancato aggiornamento  
catastale



- unità non denunciate;
- variazioni tali da incidere sul classamento non dichiarate;
- immobili che hanno perso il diritto all'esenzione (gruppo E o rurali).

Quali tipologie di  
immobili



- solo immobili di proprietà privata.

*fi*

## **Revisione e rettifica delle rendite catastali** **Commi 336 e 337, la notifica dell'atto:**

**PROVVEDIMENTO DI AGGIORNAMENTO CATASTALE CHE VA NOTIFICATO A TUTTI GLI INTESTATARI, ANCHE SE NON SOGGETTI PASSIVI D'IMPOSTA:**



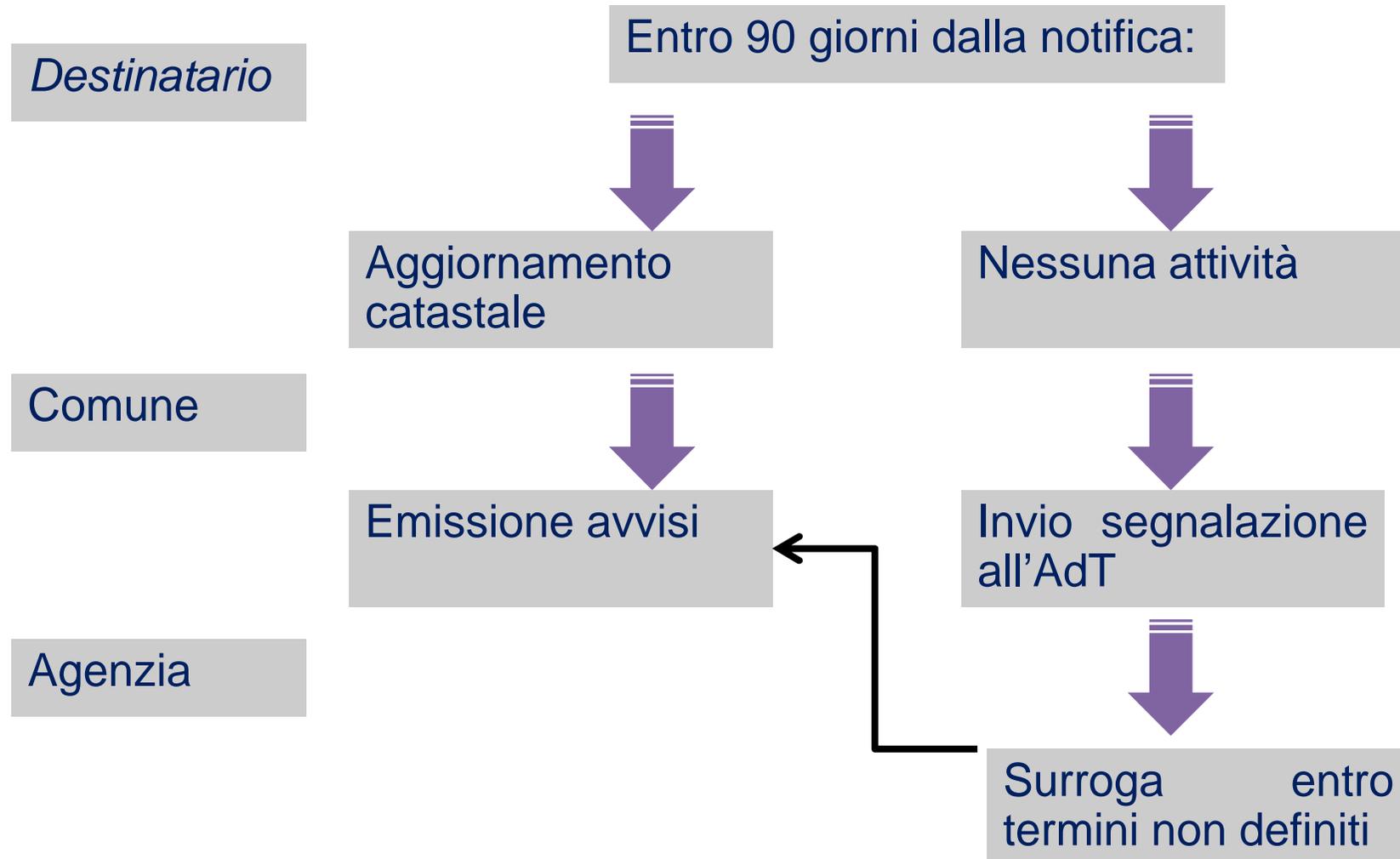
**NUDO PROPRIETARIO**



**LOCATORE FINANZIARIO**



## **Revisione e rettifica delle rendite catastali** **Commi 336 e 337, adempimenti:**





## **Revisione e rettifica delle rendite catastali** **Commi 336 e 337, retroattività rendite:**

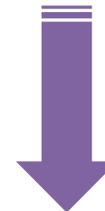
**LE RENDITE CATASTALI RETROAGISCONO ALLA DATA DI COSTITUZIONE DELLA VIOLAZIONE:**

INDIVIDUAZIONE DELLA  
DATA CUI RIFERIRE LA  
VIOLAZIONE



**1° GENNAIO** **ANNO**  
**SUCCESSIVO**

**MANCATA**  
INDIVIDUAZIONE DELLA  
DATA CUI RIFERIRE LA  
VIOLAZIONE



**1° GENNAIO** **ANNO** **DI**  
**NOTIFICA** **DELLA**  
**RICHIESTA**

*fi*

## **Revisione e rettifica delle rendite catastali**

**Commi 336 e 337, ambito fiscale contestazioni:**



**NON E' UNA PROCEDURA CHE IMPLIchi UNA SANATORIA EDILIZIA**



**LO SCOPO DEL CATASTO E' QUELLO DI COSTITUIRE UN INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI**



**PIENA AUTONOMIA DELL'ORDINAMENTO CATASTALE RISPETTO A QUANTO DETTATO DALLE NORME URBANISTICHE, OVVERO AFFERENTI A SPECIFICI SETTORI ED ATTIVITA' DI ESERCIZIO**

*(Circolare AdT n°4/2006, paragrafo 3.2)*



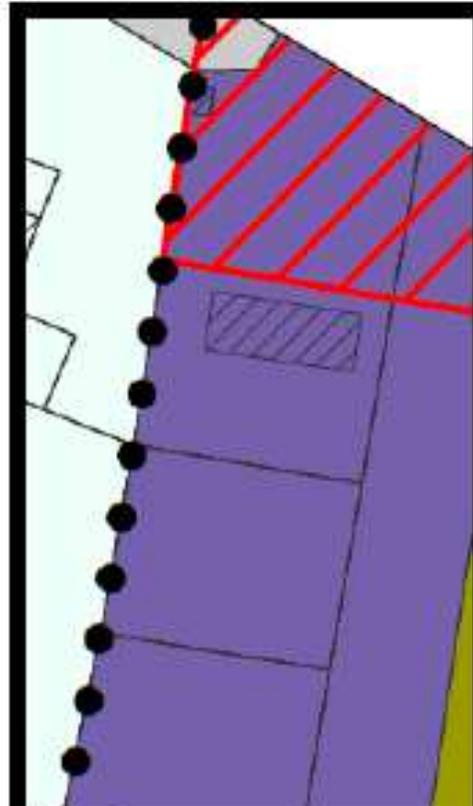
**IMPOSTA COMUNQUE DOVUTA ANCHE SE IL FABBRICATO E' ABUSIVO E/O NON SANABILE**



**L'UFFICIO TRIBUTI SEGNA LA FATTISPECIE ALL'UFFICIO TECNICO**



## Revisione e rettifica delle rendite catastali Commi 336 e 337, casistiche:

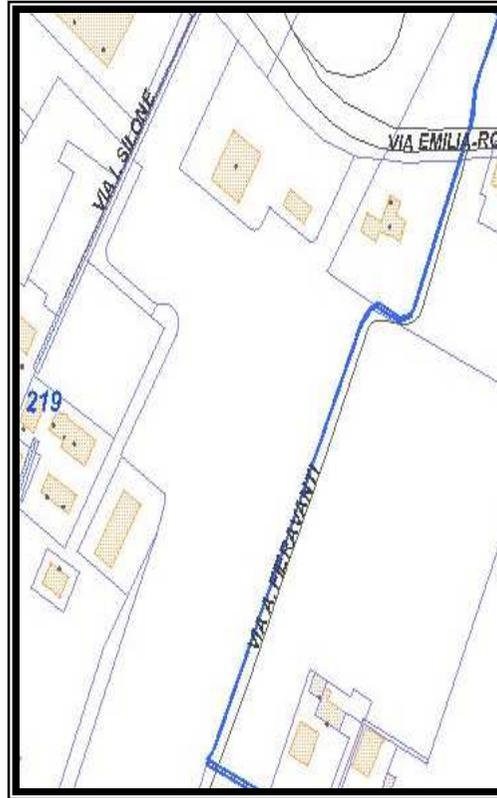


	Prima	Dopo
Rendite	€ 8.038,65	€ 20.390,15
Imposta 7 per mille	€ 2.954,20	€ 7.493,38



# Revisione e rettifica delle rendite catastali

## Commi 336 e 337, casistiche:



	Prima	Dopo
Rendite	€ 11.898,80	€ 26.898,80
Imposta 7 per mille	€ 4.372,81	€ 9.885,31



## Revisione e rettifica delle rendite catastali Commi 336 e 337, casistiche:



	Prima	Dopo
Rendite	€ 2.995,45	€ 18.465,00
Imposta 7 per mille	€ 1.100,83	€ 6.785,89



## ***Revisione e rettifica delle rendite catastali***

# **LA RICHIESTA DI REVISIONE AI SENSI DELLA L. N° 80/2006**

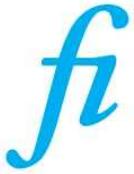


## ***Revisione e rettifica delle rendite catastali***

### **Articolo 34-quinquies, Legge n°80/2006**

Si introduce una forma di **mini-decentramento** catastale attraverso la quale l'Agenzia del Territorio consente ai comuni di attingere, attraverso il “**Portale dei Comuni**”, alle denunce di nuovo accatastamento e di variazione, relative ai fabbricati, intervenute a decorrere dal **1 gennaio 2006**.

Il Comune, **entro 90 giorni dalla ricezione/scarico dei dati**, provvede a verificare la **coerenza** delle caratteristiche dichiarate in Catasto per le unità immobiliari rispetto alle informazioni disponibili presso i propri archivi (Permessi di Costruire, Denunce Inizio Attività, ecc.).



## ***Revisione e rettifica delle rendite catastali***

### **Articolo 34-quinquies, Legge n°80/2006**

Dopo la fase di controllo il Comune, **entro la prima decade di ogni mese**, trasmette all’Agenzia del Territorio le **segnalazioni d’incongruenza** attraverso le funzionalità del “Portale dei Comuni”.

L’Ufficio Provinciale del Territorio provvede a **recepire le segnalazioni** e ad **effettuare gli adempimenti di propria competenza** in materia di **validazione** delle rendite catastali ove ne ricorrano i presupposti.

Qualora le segnalazioni delle incoerenze **non producano effetti** sulla variazione del classamento, ne viene data comunque motivata comunicazione al Comune.

*fi*

***I fabbricati di interesse storico o artistico***

## **LA BASE IMPONIBILE PER I FABBRICATI DI INTERESSE STORICO ARTISTICO.**

*fi*

***I fabbricati di interesse storico o artistico***

***Base imponibile ridotta del 50%***

**Fabbricati di interesse storico o artistico**



**Articolo 10, D. Lgs. n°42/2004**

*fi*

## ***I fabbricati di interesse storico o artistico***

### ***Non godono dell'agevolazione***



**Fabbricati di interesse archeologico**



**Fabbricati di interesse etnoantropologico**



**Terreni agricoli**



**Aree fabbricabili**

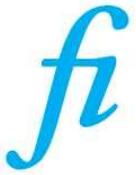


## ***I fabbricati di interesse storico o artistico***

### ***Quali sono?***

**Comma 1:** cose immobili appartenenti allo **Stato**, alle **regioni**, agli **enti territoriali**, nonché ad ogni altro **ente** ed **istituto pubblico** e a **persone giuridiche private senza fine di lucro**, ivi compresi gli **enti ecclesiastici civilmente riconosciuti**, che presentano **interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico**

Art. 13, c. 3, lettera a)



## ***I fabbricati di interesse storico o artistico***

### ***Quali sono?***

(comma 3, lettera a)): cose immobili che presentano interesse **artistico, storico**, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti a **soggetti diversi da quelli indicati al comma 1**

comma 3, lettera d)): cose immobili, a **chiunque appartenenti**, che rivestono un interesse particolarmente importante a causa del **loro riferimento con la storia** politica, militare, della letteratura, dell'arte, della scienza, della tecnica, dell'industria e della cultura in genere, ovvero quali testimonianze dell'identità e della storia delle istituzioni pubbliche, collettive o religiose.

Art. 13, c. 3, lettera a)

*fi*

## ***I fabbricati di interesse storico o artistico***

### ***Requisiti***



**Esistenza del decreto ministeriale**



**Solo interesse storico o artistico**



**Esclusione dei vincoli indiretti**



**Esclusione per fabbricati costruiti su aree archeologiche (Cass. n. 19226/2012)**

Art. 13, c. 3, lettera a)



## ***I fabbricati di interesse storico o artistico***

I successivi artt. 12 e 13 del D. Lgs. n° 42/2004 individuano due diversi percorsi per l'attribuzione del valore storico o artistico a seconda del soggetto proprietario:

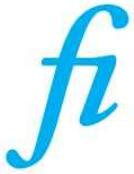
Beni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli enti territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, di cui al comma 1, art. 10. **Verifica dell'interesse culturale.**

Art. 12, comma 1: le cose immobili che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad **oltre cinquanta anni**, sono sottoposte alle disposizioni della presente Parte **fino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2**;

Art. 12, comma 2: i competenti organi del Ministero (...) **verificano** la sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico nelle cose di cui al comma 1.

Art. 12, comma 4: qualora nelle cose sottoposte a verifica **non sia stato riscontrato** l'interesse di cui al comma 2, le cose medesime sono **escluse** dall'applicazione delle disposizioni del presente Titolo.

Art. 12, comma 7: **l'accertamento dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico (...) costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 (...).**



## ***I fabbricati di interesse storico o artistico***

I successivi artt. 12 e 13 del D. Lgs. n° 42/2004 individuano due diversi percorsi per l'attribuzione del valore storico o artistico a seconda del soggetto proprietario:

Beni immobili appartenenti ad altri soggetti di cui all'articolo 10, comma 3. **Dichiarazione dell'interesse culturale.**

Art. 13, comma 1: la dichiarazione **accerta la sussistenza**, nella cosa che ne forma oggetto, **dell'interesse richiesto dall'articolo 10**, comma 3.



## ***I fabbricati di interesse storico o artistico***

### **La dichiarazione di interesse storico/artistico:**

La relativa dichiarazione (ai sensi dell'articolo 13, comma 1, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) va **adottata dal Ministero a conclusione del Procedimento di Dichiarazione** ai sensi dell'articolo 14 del Codice sopra richiamato. La dichiarazione va poi **notificata al proprietario e registrata presso la Conservatoria dei RR.II. competente sempre a cura del Ministero** (art. 15 del Codice).

Il suddetto art. 14 prevede una fase di inizio del procedimento istruttorio da parte della competente Soprintendenza, la quale provvede a darne comunicazione al soggetto proprietario disponendo sia il termine di trenta giorni per presentare eventuali osservazioni (comma 2) che l'applicazione immediata in via cautelare degli effetti di tutela (comma 4) i quali, di fatto, comportano l'assoggettamento dell'immobile ai gravami introdotti per i fabbricati di interesse culturale.

Il procedimento istruttorio si conclude con **l'emissione, da parte del Ministero, del relativo Decreto, il quale qualifica l'immobile degno di interesse culturale ovvero privo dei requisiti al fine di ottenere tale qualificazione.**



## ***I fabbricati di interesse storico o artistico***

Prime considerazioni in merito all'applicabilità del beneficio:

Beni appartenenti allo Stato, alle regioni, agli enti territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, di cui al comma 1, art. 10.

-per tutti gli immobili che vantano i **requisiti temporali** (“la cui esecuzione risale ad oltre cinquanta anni”) i competenti organi del Ministero verificano la sussistenza dell’interesse, fino a tale valutazione i beni sono sottoposti a tutela;  
-nel caso in cui la verifica accerti l’inesistenza dell’interesse i beni sono **esclusi dai vincoli del decreto**;

Conseguenze:

**Va riconosciuta l’agevolazione per i beni immobili fino all’eventuale accertamento di non sussistenza dei requisiti.** A quel punto potrebbe essere possibile **il recupero dell’eventuale imposta non versata senza applicazione di sanzioni ed interessi** ai sensi art. 10, comma 2, Legge n°212/2000.



## ***I fabbricati di interesse storico o artistico***

Prime considerazioni in merito all'applicabilità del beneficio:

Beni **appartenenti ad altri soggetti**, di cui al comma 3, art. 10.

-procedura di **verifica della sussistenza dell'interesse** in capo alla competente Soprintendenza;

**-dall'inizio della procedura di verifica si applicano gli effetti di tutela in via cautelare;**

-nel caso in cui la verifica accerti **l'inesistenza dell'interesse** i beni sono **esclusi dai vincoli del decreto;**

Conseguenze:

**Va riconosciuta l'agevolazione per i beni immobili sin dall'inizio della procedura di verifica in quanto sottoposti a tutela in via cautelare.** Se alla conclusione del procedimento non verrà riconosciuto l'interesse, a quel punto potrebbe essere possibile **il recupero dell'eventuale imposta non versata senza applicazione di sanzioni ed interessi** ai sensi art. 10, comma 2, Legge n°212/2000.

*fi*

*I fabbricati inagibili o inabitabili*

## **APPLICABILITA' DELLA RIDUZIONE IMU PER INAGIBILITA' / INABITABILITA' ED EFFETTIVO NON UTILIZZO**



## ***I fabbricati inagibili o inabitabili***

L'attuale agevolazione in ambito IMU.

Art. 13, comma 3, lettera b), d.l. n° 201/2011, convertito, con modificazioni, nella Legge n° 214/2011 e successivamente integrato dal d.l. n° 16/2012, convertito, con modificazioni, dalla Legge n° 44/2012. Il testo normativo:

***“La base imponibile è ridotta del 50 per cento per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni. L'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario, che allega idonea documentazione alla dichiarazione. In alternativa il contribuente ha facoltà di presentare dichiarazione sostitutiva ai sensi del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n° 445, rispetto a quanto previsto dal periodo precedente. Agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.”***

*fi*

*I fabbricati inagibili o inabitabili*

*I requisiti per ottenere l'agevolazione*

**FABBRICATO**

**INAGIBILE**

**INABITABILE**

**NON UTILIZZATO**

**ALTERNATIVE O  
COMPONENTI**

*fi*

## *I fabbricati inagibili o inabitabili*

### *I requisiti per ottenere l'agevolazione*

**INAGIBILITA'**



Problematiche statiche e strutturali (edificio lesionato, precario, pericolo di crollo)

**INABITABILITA'**



Carenze igienico-sanitarie (insalubrità, inefficienza servizi igienici)

**INUTILIZZO**



In ogni caso il fabbricato non deve essere utilizzato ancorché per usi difformi

*fi*

## *I fabbricati inagibili o inabitabili*

### *Una diversa visione del tema*

**EDILIZIA O AUSL**



Lesioni strutturali o problematiche igienico sanitarie anche di scarsa rilevanza possono portare alla emissione di **ordinanze di sgombero**.

**FISCALE**



L'agevolazione è possibile **solo** nel caso in cui le condizioni di faticenza **non sono superabili con interventi di semplice manutenzione**.

*fi*

***I fabbricati inagibili o inabitabili***

## ***La dichiarazione di sussistenza dei requisiti***



Il contribuente è **sempre obbligato** a dichiarare lo stato di inagibilità o inabitabilità e non utilizzo che dà diritto all'agevolazione.

*Cassazione nn. 9111/2012, 66172005*



La sussistenza dei requisiti **non può essere desunta automaticamente** da atti concessori seppur conosciuti dal Comune.

*Cassazione n. 9111/2012*

*fi*

## *I fabbricati inagibili o inabitabili*

### **Le modalità di dichiarazione e controllo**

#### **Modello IMU**



Dichiarazione ordinaria entro 90 giorni dall'evento. Il contribuente allega alla dichiarazione idonea documentazione tecnica a sostegno dei requisiti.

#### **Dichiarazione sostitutiva**



Surroga la dichiarazione IMU e quindi la sua presentazione rende inutile l'obbligo dichiarativo ordinario.

Il comune verifica la sussistenza dei requisiti fiscali ed emette il conseguente provvedimento.

*fi*

## ***I fabbricati inagibili o inabitabili***

### ***La regolamentazione***



Chiarire il concetto di fatiscenza sopraggiunta cosicché sia evidente che possono beneficiare dell'agevolazione solo i fabbricati iscritti in catasto e già agibili o abitabili o utilizzati.



Fatiscenza NON superabile con interventi di manutenzione (art. 3, lettere a) e b) D.P.R. n°380/2001). Non può essere agevolato il fabbricato che seppur inagibile o inabitabile e non utilizzato necessita di interventi di manutenzione per il suo recupero.

*fi*

## *I fabbricati inagibili o inabitabili*

### *La regolamentazione*



**Manutenzione ordinaria:** gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.



**Manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

*fi*

## *I fabbricati inagibili o inabitabili*

### *Casi particolari*

**durante lavori edilizi** ai sensi dell' art. 31, comma 1, lettere c), d) ed e), Legge 05/08/1978, n°457 e succ. modd. (ora art. 3, D.P.R. n°380/2001): la base imponibile è il valore dell'area, si applica la riduzione?

Inapplicabilità della riduzione nel caso di **utilizzo degli immobili.**

Inapplicabilità della riduzione nel caso **manchino semplicemente le utenze.**



## *I fabbricati inagibili o inabitabili*

### *Casi particolari*

Inapplicabilità retroattiva della riduzione ma **solo dalla data di presentazione della dichiarazione di notorietà** (da prevedere nel regolamento IMU).

Nel caso di fabbricato che risulta anche di interesse storico o artistico **nessuna norma vieta la doppia agevolazione e quindi la riduzione al 25% della base imponibile.**



## ***I fabbricati inagibili o inabitabili***

*L'attività di controllo dell'Ufficio Tecnico tributario del Comune di Reggio Emilia*

**Anno 2012**

DICHIARAZIONI SOSTITUTIVE PRESENTATE: **135**

DICHIARAZIONI RESPINTE IN SEDE DI PRESENTAZIONE: **43** (62 uu.ii.)

UNITA' IMMOBILIARI DICHIARATE E VERIFICATE: **115** (109 categoria A o C, 6 categoria D)

UNITA' PRIVE DEI REQUISITI: **25**

UNITA' CON CONFERMA RIDUZIONE: **90**

*fi*

*L'abitazione principale: casi particolari*

## **L'ABITAZIONE PRINCIPALE: LE UNITA' CONTIGUE**



## ***L'abitazione principale: le unità contigue***

Requisiti dettati dall'art. 13, comma 2, d.l. n°201/2011

**CATASTALI**



- **Immobile iscritto al catasto edilizio urbano.**
- **Immobile iscrivibile al catasto edilizio urbano.**



**Unica unità immobiliare.**

**UTILIZZO**



- **Il possessore ed il suo nucleo familiare devono dimorare abitualmente e risiedere anagraficamente.**
- **Una sola unità per nucleo familiare nello stesso comune.**



## ***L'abitazione principale: le unità contigue***

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

**Sono unità che seppure siano di fatto utilizzate in modo unitario, non si può procedere alla loro fusione catastale in quanto su ognuna di esse gravano diritti reali non omogenei.**

- ➔ **Unità A intesta ad un coniuge ed unità B intestata all'altro.**
- ➔ **Unità A intesta ad un coniuge ed unità B intestata ai due coniugi.**
- ➔ **Unità A intesta ai coniugi in regime di comunione legale dei beni ed unità B intestata ai coniugi in regime di separazione dei beni.**
- ➔ **Unità A intesta ai coniugi per una certa % ed unità B intestata ai coniugi con % diversa.**
- ➔ **.....**



## L'abitazione principale: le unità contigue

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

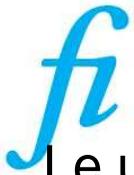
### Gli atti catastali: la visura

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		45	611	72	2		A/2	2	6 vani		Euro 511,29	VARIAZIONE del 31/12/2010 n. 25384 .1/2010 in atti dal 31/12/2010 (protocollo n. RE0230280) DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I.
<b>Indirizzo</b>				, VIA CARLO DIONISOTTI n. 18 piano: T-1;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								

Situazione dell'unità immobiliare dal 31/12/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
1		45	611	74	2		A/2	2	3,5 vani		Euro 298,25	VARIAZIONE del 31/12/2010 n. 25385 .1/2010 in atti dal 31/12/2010 (protocollo n. RE0230281) DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I.
<b>Indirizzo</b>				, VIA CARLO DIONISOTTI n. 16 piano: T-1 interno: 2;								
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)								



## L'abitazione principale: le unità contigue

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

### Gli atti catastali: il DocFa

#### Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

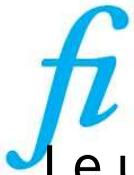
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	

Causali: **DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **30/12/2010**

#### Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 45 particella 611 sub. 74 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali. il presente docfa viene redatto per creare una porta al piano primo tra il sub 72 e il sub 74



## L'abitazione principale: le unità contigue

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

### Gli atti catastali: il DocFa

#### Quadro B | Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652

Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	1
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	

Causali: **DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.**

Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): **30/12/2010**

#### Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

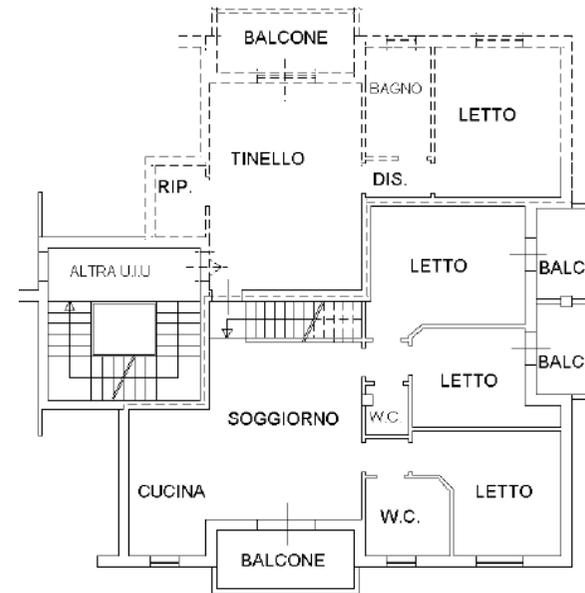
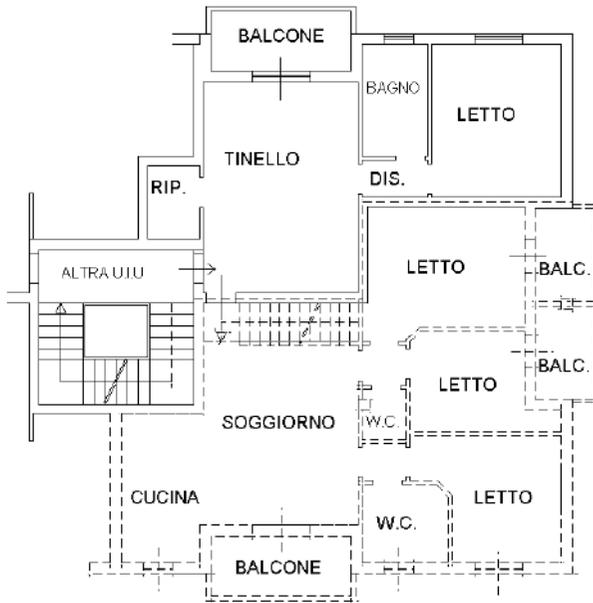
porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di foglio 45 particella 611 sub 72 rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali.il presente docfa viene redatto per creare una porta al piano primo tra il sub 72 e il sub 74



## L'abitazione principale: le unità contigue

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

### Gli atti catastali: le planimetrie



*fi*

## ***L'abitazione principale: le unità contigue***

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

**Perché va riconosciuta l'agevolazione alle due o più unità?**



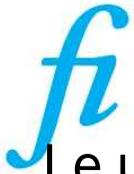
**Perché la definizione di abitazione principale è collegata a quella di unità immobiliare catastale.**



**Perché la prassi catastale fa rientrare la fattispecie nel concetto di unica unità immobiliare ai fini fiscali.**



**Perché le due o più unità sono iscrivibili in catasto come unica unità immobiliare secondo la prassi catastale.**



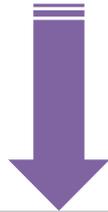
## ***L'abitazione principale: le unità contigue***

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

**Quali sono le attività di controllo dell'Ufficio?**

**Verifica dell'effettivo utilizzo unitario.**

**Esito positivo**



**Richiesta presentazione atti  
aggiornamento catastale art.  
1, comma 336, L. n°311/2004.**

**Esito negativo**



**Agevolazione solo per l'unità  
effettivamente utilizzata.**

**Perché il nuovo classamento  
deve tener conto delle  
caratteristiche dell'immobile  
nel suo insieme.**

*fi*

## ***L'abitazione principale: le unità contigue***

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

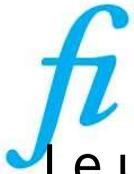


**Cosa accade se manca la fusione edilizia?**



**Nessuna conseguenza dal punto di vista fiscale in quanto l'assoggettamento al tributo risponde ad elementi fattuali e non sottintende la regolarità edilizia. L'agevolazione fiscale è comunque confermata.**

**L'Ufficio tributario segnala la fusione fiscale all'Ufficio Tecnico il quale adotterà i conseguenti provvedimenti.**



## ***L'abitazione principale: le unità contigue***

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

Nel caso siano ammesse le agevolazioni per l'abitazione principale alle due unità **come si applicano?**

Esempio 1:

Alloggio A rendita euro 500 posseduto da Tizio al 100%

Alloggio B rendita euro 400 posseduto da Caio al 100%

Detrazione 200 euro

**Tizio** applica alla base imponibile calcolata sulla rendita di euro 500 **l'aliquota prevista per l'abitazione principale e detrae 100 euro**

**Caio si comporta come Tizio** ed utilizza la rendita di euro 400 e si **detrae 100 euro**



## ***L'abitazione principale: le unità contigue***

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

Nel caso siano ammesse le agevolazioni per l'abitazione principale alle due unità **come si applicano?**

### Esempio 2:

Alloggio A rendita euro 500 posseduto da Tizio al 100%

Alloggio B rendita euro 400 posseduto da Caio al 50% e da Tizio al 50%

Detrazione 200 euro

**Tizio** applica alla base imponibile calcolata sulla rendita di euro 500 + euro 200 **l'aliquota prevista per l'abitazione principale e detrae 100 euro**

**Caio** utilizza la rendita di euro 200 applica **l'aliquota prevista per l'abitazione principale e detrae 100 euro**



## ***L'abitazione principale: le unità contigue***

Le unità contigue unite di fatto ai fini fiscali (Circolare AdT n°15232/2002)

Nel caso siano ammesse le agevolazioni per l'abitazione principale alle due unità **come si applicano?**

### Esempio 3:

Alloggio A rendita euro 500 posseduto da Tizio al 100%

Alloggio B rendita euro 400 posseduto da Caio al 50% e da Sempronio al 50% il quale non risiede nell'alloggio

Detrazione 200 euro

**Tizio** applica alla base imponibile calcolata sulla rendita di euro 500 **l'aliquota prevista per l'abitazione principale e detrae 100 euro**

**Caio** utilizza la rendita di euro 400 applica **l'aliquota prevista per l'abitazione principale, calcola l'imposta al 50% e detrae 100 euro**



## ***L'abitazione principale: il nucleo familiare***

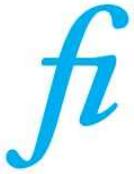
Quale definizione di nucleo familiare?

**anagrafico**

(D.P.R n°223/1989, articoli 4, 21 e 35): agli effetti anagrafici per famiglia si intende un **insieme di persone legate da vincoli** di matrimonio, parentela, affinità, adozione, tutela o da vincoli affettivi, coabitanti ed aventi dimora abituale nel medesimo comune. Una famiglia anagrafica può essere costituita da **una sola persona**.

Per ciascuna famiglia residente nel comune deve essere compilata una scheda di famiglia (...) nella quale devono essere indicate le **posizioni anagrafiche relative alla famiglia ed alle persone che la costituiscono**.

Il certificato di **stato di famiglia** deve rispecchiare la **composizione familiare** quale risulta dall'anagrafe all'atto del rilascio del certificato.

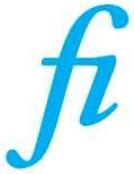


## ***L'abitazione principale: il nucleo familiare***

Quale definizione di nucleo familiare?

**fiscale**

(Decreto 22/01/1993 Ministero Finanze e Sanità, art. 1): Ai fini della individuazione dei limiti di reddito (...), concorrono i redditi complessivi, riferiti all'anno precedente, posseduti dai singoli componenti il nucleo familiare; del nucleo fanno parte, oltre ai **famigliari a carico** di cui all'art. 12 del D.P.R. 29/12/1986, n°917 (TUIR) e successive modificazioni e integrazioni, in ogni caso **il coniuge** purché non legalmente ed effettivamente separato.



## ***L'abitazione principale: il nucleo familiare***

Quale definizione di nucleo familiare?

**civilistico**

(Codice Civile, articolo 144) Residenza della famiglia: I coniugi concordano tra loro l'indirizzo della vita familiare e fissano la residenza della famiglia secondo le esigenze di entrambi e quelle preminenti della famiglia stessa (**definizione assunta dalla Corte di Cassazione con la nota sentenza n°14389/2010 che lega la definizione di abitazione principale al nucleo familiare in presenza di coniugi**).



## ***L'abitazione principale: le pertinenze***

Requisiti dettati dall'art. 13, comma 2, d.l. n°201/2011

### **CATASTALI**



- **unità classificate solo nelle categorie: C/2, C/6 o C/7.**

### **QUANTITA'**



- **una sola unità pertinenziale per ciascuna delle categorie indicate.**
- **il numero massimo vale anche nel caso in cui le unità pertinenziali siano iscritte in catasto unitamente all'abitazione.**



## ***L'abitazione principale: le pertinenze***

### Verifica del ruolo pertinenziale

Il ruolo pertinenziale deve essere soddisfatto sulla base dei principi dettati **dall'articolo 817 e segg. Codice Civile** e deve limitarsi alle fattispecie previste (tipologia e numero massimo). Sono pertanto pertinenze **solo quelle unità nate ed utilizzate per essere funzionali all'uso abitativo del bene principale** (esclusione: C/2, C/6 e C/7 nati e utilizzati per attività produttive o agricole).

**Con regolamento IMU non è possibile fissare limitazioni alle pertinenze diverse da quelle tipizzate dalla norma.**



## ***L'abitazione principale: le pertinenze***

Le pertinenze iscritte unitamente all'abitazione

Sia la norma generale che la Circolare MEF n°3/DF del 18/05/2012 stabiliscono che le limitazioni al numero ed alla tipologia delle pertinenze all'abitazione principale valgono anche nel caso in cui le unità siano **iscritte in catasto unitamente all'abitazione stessa**.

In particolare la Circolare affronta il tema in dettaglio stabilendo che le **pertinenze sono al massimo tre**, una per ogni categoria catastale C/2, C/6 e C/7 anche nel caso siano **unitariamente censite con l'abitazione**. Se soffitta e cantina sono censite insieme all'alloggio esse contano già come 2 pertinenze e, quindi, si potrà avere come pertinenza solo un C/6 o un C/7.

*fi*

## L'abitazione principale: le pertinenze

*Le pertinenze iscritte unitamente all'abitazione*

Esempio di alloggio dotato di più ambienti che possono essere qualificati come pertinenze:

4 locali C/2

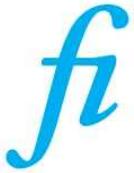
1 locale C/6

Totale 5 pertinenze

Se vi sono altre unità censite separatamente C/2, C/6 o C/7, esse non possono qualificarsi come pertinenze.

Nel caso d'esempio è possibile il frazionamento catastale per rendere alcuni ambienti autonomi?





## ***L'abitazione principale: l'ex coniuge assegnatario***

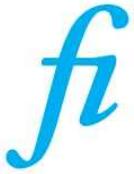
Riferimenti normativi: art. 4, comma 12-quinquies, d.l. n° 16/2012, convertito dalla L. n°44/2012.

***“Ai soli fini dell’applicazione dell’imposta municipale propria l’assegnazione della casa coniugale al coniuge, disposta a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio, si intende in ogni caso effettuata a titolo di diritto d’abitazione.”***

**PRINCIPI:** Circolare MEF n°3/DF del 18/05/2012, Risoluzione MEF n°5/DF del 28/03/2013

**l’assegnazione della casa coniugale fa sorgere nei confronti dell’assegnatario la soggettività passiva IMU in via esclusiva.**

**solo all’ex coniuge assegnatario spettano le agevolazioni previste per l’abitazione principale in quanto soggetto passivo.**



## ***L'abitazione principale: l'ex coniuge assegnatario***

**PRINCIPI:** Circolare MEF n°3/DF del 18/05/2012, Risoluzione MEF n°5/DF del 28/03/2013

**l'IMU deve essere versata per il suo intero ammontare dal coniuge assegnatario anche se non proprietario della ex casa coniugale.**

la nuova norma rende **incompatibile la norma precedente** (articolo 13, comma 10, d.l. n°201/2011) ove richiamando l'articolo 6, comma 3-bis, D. Lgs. n°504/1992, si disponeva che fossero applicabili anche al coniuge non assegnatario le agevolazioni previste per l'abitazione principale.



## ***L'abitazione principale: l'ex coniuge assegnatario***

**PRINCIPI:** Circolare MEF n°3/DF del 18/05/2012, Risoluzione MEF n°5/DF del 28/03/2013

La norma tende a superare l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione (sentenze nn. 21135/2011 e 18476/2005) secondo il quale **la sentenza del giudice con la quale si dispone che l'assegnazione dell'alloggio non è un atto sufficiente a costituire un diritto reale (diritto d'abitazione) che comporti l'assoggettabilità ad ICI per l'assegnatario.**

La norma è applicabile **solo nel caso i soggetti interessati siano stati coniugi**, sono **esclusi**, pertanto, i casi di assegnazione di alloggi a **soggetti che non avevano contratto matrimonio** (per es. conviventi).



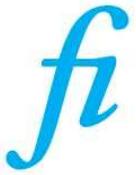
## ***L'abitazione principale: l'ex coniuge assegnatario***

**PRINCIPI:** Circolare MEF n°3/DF del 18/05/2012, Risoluzione MEF n°5/DF del 28/03/2013

Per i casi in cui intervengono soggetti passivi estranei ai coniugi la Risoluzione MEF n°5/DF del 28/03/2013 stabilisce che la finzione **non opera nel caso di assegnazione di immobile locato** (continua a versare il locatore) per il criterio di continuità del contratto di locazione (art. 6, Legge n°392/1978) mentre **opera nel caso di comodato** (il comodante non versa l'imposta).

Alle conclusioni del MEF sul comodato si potrebbe obiettare che la Cassazione SS.UU. n°13603/2004 ha stabilito che **anche nel caso di comodato** senza limiti di durata a favore di uno dei coniugi, nel caso di crisi matrimoniale **il contratto prosegue a favore dell'ex coniuge assegnatario** senza che il comodante possa chiederne il recesso anticipato salvo il caso del sopravvenuto bisogno ai sensi art. 1809 c.c..

**Se così è, allora il diritto d'abitazione a favore dell'ex coniuge assegnatario si formerebbe solo nel caso in cui l'alloggio sia posseduto in proprietà da uno o da entrambi i coniugi.**



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

**Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.**

### **MODALITA' DI COSTITUZIONE**

**atto pubblico** (articolo 1350, numero 4, c.c.) da **sottoporre a trascrizione** (articolo 2634, numero 4, c.c.).

**in modo automatico per decesso di uno dei coniugi** (articolo 540 e segg. c.c.).



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **IMMOBILI SUI QUALI SI PUO' COSTITUIRE IL DIRITTO**

solo immobili a **destinazione abitativa o idonei a tale funzione** –  
articolo 1022 c.c..

### **PARTICOLARITA'**

I diritti **d'uso** e di **abitazione** non si possono **cedere** o **dare in locazione** (articolo 1024 c.c.).



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **IL DIRITTO D'ABITAZIONE MORTIS CAUSA**

L'articolo 540 del Codice Civile (libro II - delle successioni) stabilisce che: ***“Al coniuge, anche quando concorra con altri chiamati, sono riservati i **diritti di abitazione sulla casa adibita a residenza familiare e di uso sui mobili che la corredano, se di proprietà del defunto o comuni. Tali diritti gravano sulla porzione disponibile e, qualora questa non sia sufficiente, per il rimanente sulla quota di riserva del coniuge ed eventualmente sulla quota riservata ai figli.***”** Ne consegue che il diritto di abitazione, oltre a gravare sull'alloggio, si estende **anche alle pertinenze e si forma automaticamente nel caso di decesso di uno dei coniugi.**



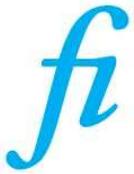
## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

**Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.**

### **IL DIRITTO D'ABITAZIONE MORTIS CAUSA: CASI DI COSTITUZIONE**

**alloggio posseduto interamente dal solo coniuge deceduto.**

**alloggio posseduto in comproprietà dai soli due coniugi (senza alcun intervento di altri soggetti anche nel caso di nuda proprietà).**



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **IL DIRITTO D'ABITAZIONE MORTIS CAUSA: CARATTERISTICHE**

**è riservato per legge**, a titolo di **legato**, al coniuge superstite, ed ha per oggetto **la casa coniugale**, ossia quella che **in concreto era adibita a residenza familiare** (Cass. Civile n°2159/1998).

viene acquisito immediatamente da detto coniuge, secondo la regola dei **legati di specie** (art. 649 c.c.) che riguardano **beni determinati**, al momento **dell'apertura della successione indipendentemente dalle vicende della trasmissione ereditaria** (Cass. Civile n°1989/1969).



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **IL DIRITTO D'ABITAZIONE MORTIS CAUSA: CARATTERISTICHE**

L'articolo 649 c.c. (acquisto di legato) stabilisce che:

“Il legato si acquista **senza bisogno di accettazione**, salva la **facoltà di rinunciare**.

Quando il legato è la proprietà di una cosa determinata o altro diritto appartenente al testatore, la proprietà o il diritto si trasmette dal testatore al legatario **al momento della morte del testatore**.

(...)”



## **L'abitazione principale: il diritto d'abitazione**

**Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.**

### **IL DIRITTO D'ABITAZIONE MORTIS CAUSA: CARATTERISTICHE**

L'articolo 2648 c.c. (accettazione di eredità e acquisto di legato) stabilisce che:

*“Si **devono trascrivere** (2660 e segg. c.c.) l'accettazione dell'eredità che importi **acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643** o liberazione dai medesimi e l'**acquisto di legato** (649 c.c.) **che abbia lo stesso oggetto.***

*La trascrizione dell'accettazione di eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico (2699 c.c.) ovvero in una scrittura privata (475 c.c.) con sottoscrizione autenticata (2703 c.c.) o accertata giudizialmente (2657 c.c.; 214 c.p.c).*

*Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità (476 c.c.), si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico (2699 c.c.) o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata (2703 c.c.) o accertata giudizialmente (2657 c.c.; 214 c.p.c).*

*La trascrizione dell'acquisto del legato (649 c.c.) si opera sulla base di un estratto autentico di testamento.”*

Dall'articolo del codice civile sopra riportato emerge che seppure il diritto d'abitazione, legato di specie, si costituisca senza bisogno d'accettazione, occorra **procedere alla trascrizione** in quanto il richiamato numero 4 dell'articolo 2643 riporta, tra i diritti la cui costituzione è subordinata a trascrizione, **il diritto di abitazione.**



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **IL DIRITTO D'ABITAZIONE MORTIS CAUSA: CARATTERISTICHE**

Ne consegue che per costituire l'**opponibilità a terzi** (art. 2644 c.c.) del diritto d'abitazione costituitosi *mortis causa* da legato di specie, **occorra**, necessariamente, **la sua trascrizione con le forme e le modalità sopra enunciate**.

In realtà la **procedura di trascrizione** del diritto/legato di abitazione *mortis causa* a favore del coniuge superstite **non rientra tra le consuetudini italiane**. E risulterebbe problematico, dal punto di vista sociale, una eventuale richiesta esplicita della trascrizione, al fine di rendere opponibile a terzi il diritto d'abitazione, fatta dall'Ente locale nei confronti di tutti i soggetti (coniugi superstiti) che vantano il diritto d'abitazione come legato *ex lege*, **ritenendo non fruibili**, per i titolari del legato non trascritto, **le agevolazioni ICI/IMU previste per l'abitazione principale** rinvenendo la soggettività passiva in altro soggetto erede (figli o altri) diverso dall'ex coniuge al quale la successione ha attribuito il diritto reale di godimento (proprietà).

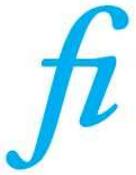


## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **IL DIRITTO D'ABITAZIONE MORTIS CAUSA: CARATTERISTICHE**

Si può ritenere che la richiesta della trascrizione del legato *ex lege* potrà essere, comunque, richiesta dall'Ufficio fiscale ogniqualvolta si generi una **controversia sulla soggettività passiva d'imposta** tra l'*habitor* ed il titolare di altro diritto reale sull'immobile.



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **ESTINZIONE DEL DIRITTO**

Il diritto di abitazione ha, in genere, una durata che **non può eccedere la vita del titolare del diritto** e la sua governabilità, per quanto compatibile (art. 1026 c.c.) è **assimilata al diritto d'usufrutto** (art. 978 e segg. c.c.).

Il diritto d'abitazione si estingue avendo anche **riguardo alla forma con cui si è costituito.**



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **ESTINZIONE DEL DIRITTO FORMATOSI PER ATTO PUBBLICO**

per **raggiungimento del limite di durata** previsto dal contratto che l'ha costituito (art. 979 c.c.).

per **prescrizione per effetto del non uso durato per vent'anni** (art. 1014, punto 1), c.c.).

per il **totale perimento della cosa su cui è costituito** (art. 1014, punto 3, c.c.).



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **ESTINZIONE DEL DIRITTO FORMATOSI MORTIS CAUSA**

per **decesso del titolare** (art. 979 c.c.).

per **prescrizione per effetto del non uso durato per vent'anni** (art. 1014, punto 1), c.c.).

per il **totale perimento della cosa su cui è costituito** (art. 1014, punto 3, c.c.).

per **rinuncia espressa** al diritto (davanti al Cancelliere del tribunale o per atto pubblico).



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.

### **CASI PER I QUALI NON SI GENERA L'ESTINZIONE DEL DIRITTO**

***l'habitor* sposta la residenza** in altro immobile o non utilizza più l'unità abitativa.

**scambio di alloggi** tra *l'habitor* ed i figli con la conseguenza che nessuno gode delle agevolazioni previste per l'abitazione principale;



## ***L'abitazione principale: il diritto d'abitazione***

**Riferimenti normativi: art. 9, comma 1, D. Lgs. n°23/2011 cui fa rinvio l'art. 13, comma 1, d.l. n°201/2011, convertito, con modificazioni, dalla Legge n°214/2011.**

### **CASI PER I QUALI NON SI GENERA L'ESTINZIONE DEL DIRITTO**

la casa adibita a residenza familiare nella sua interezza, dopo la costituzione del diritto di abitazione, viene sottoposta ad **opere edilizie con conseguente frazionamento catastale** attraverso il quale si generano due unità distinte : una occupata dall'habitatore ed una occupata da terzi (ad es. figlio), in questo caso il diritto d'abitazione permane, per intero, sull'intero fabbricato e, quindi, su entrambe le unità. Conseguenza: il titolare del diritto d'abitazione è soggetto passivo anche dell'alloggio occupato dal figlio e non può applicare le disposizioni agevolate previste per l'abitazione principale.



*fi*

*I fabbricati rurali*

## **I FABBRICATI RURALI NELL'ICI RESIDUALE E NELL'IMU**

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Norme di riferimento in ambito ICI



### **Esenzione dall'imposta.**

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



### **Rispetto requisiti.**

Commi 3, 3-bis, art. 9, d.l. n°557/1993,  
convertito da L. n°133/1994 e succ. modd.



### **Ruralità solo con istanza.**

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



### **Modalità attribuzione ruralità.**

Decreto MEF 26/07/2012, Circolare AdT  
n°2/2012

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Norme di riferimento in ambito IMU



**Tutti i fabbricati versano IMU.**

Comma 2, art. 13, d.l. n°201/2011 convertito da L. n°214/2011 e succ. modd.



**Riduzione aliquota solo per rurali strumentali.**

Comma 8, art. 13, d.l. n°201/2011 convertito da L. n°214/2011 e succ. modd.



**Esenzione solo per rurali strumentali in territori montani.**

Comma 8, art. 9, D. Lgs. n°23/2011

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Norme di riferimento in ambito IMU



**Rispetto requisiti.**

Comma 3-bis, art. 9, d.l. n°557/1993, convertito da L. n°133/1994 e succ. modd.



**Ruralità solo con annotazione.**

Comma 14-bis, art. 13, d.l. n°201/2011 convertito da L. n°214/2011 e succ. modd.



**Modalità attribuzione ruralità.**

Decreto MEF 26/07/2012, Circolare AdT n°2/2012

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Principi generali

**Irrilevanza classamento catastale ma rilevanza annotazione.**

Circolare MEF n°3/DF del 18/05/2012, Decreto MEF 26/07/2012, Circolare AdT n°2/2012

**Fabbricato in D/10 rurale strumentale per definizione.**

Decreto MEF 26/07/2012, Circolare AdT n°2/2012

**Perdita o assenza requisiti: eliminazione annotazione o modifica D/10 in altra categoria**

Decreto MEF 26/07/2012, Circolare AdT n°2/2012

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*



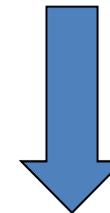
Istanze d.l. 70/2011



Fabbricati già iscritti al catasto fabbricati al 31/12/2011 e privi di riferimenti alla ruralità.



Iscrizioni comma 14-ter, art. 13, d.l. 201/2011



Fabbricati iscritti al catasto terreni al 31/12/2011 e che devono essere iscritto al catasto fabbricati per assoggettamento ad IMU

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Istanze d.l. 70/2011 ed effetti retroattivi

A favore della retroattività



Decreto MEF  
26/07/2012



Circolare AdT  
n°2/2012

Perché:

Il D.L. n°70/2011 esige la continuità dei requisiti per i 5 anni antecedenti la presentazione dell'istanza, ciò ha senso se lo si confronta con il termine quinquennale per la prescrizione degli accertamenti tributari.

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Istanze d.l. 70/2011 ed effetti retroattivi

Contro la retroattività



CTR Emilia-Romagna nn. 75 e 76 del 2012



CTR Lombardia n. 77 del 2012

Perché:

Nessun riferimento esplicito fatto dalla norma sulla efficacia retroattiva dell'istanza.

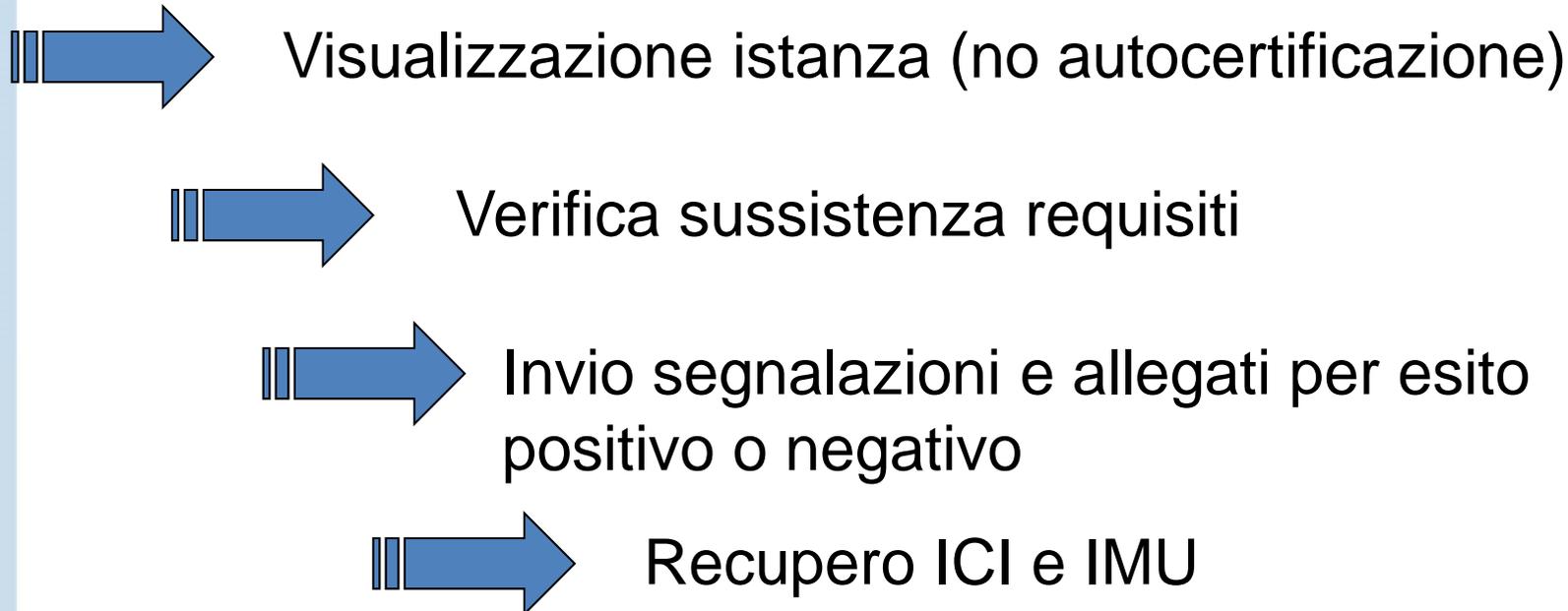
Il requisito quinquennale ha il solo scopo di consentire la riapertura del termine per la revisione del classamento ormai divenuto definitivo.

*fi*

## ***I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU***

Istanze d.l. 70/2011, attività in capo al Comune

**Accesso alle istanze dal Portale dei Comuni**



## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

fi

Elenco istanze d.l. n° 70/2011 dal Portale dei comuni

The screenshot displays the SISTER portal interface. At the top left is the logo for 'Agenzia del Territorio'. The main header features the 'SISTER' logo in a stylized, metallic font. Below the header, the user information is shown: 'Utente: [redacted]', 'Convenzione: TESTPORTALECOMUNICASERTA (FORNITURA TELEMATICA BASI DATI CATASTALI)', and 'Codice di Richiesta: 1234'. A navigation breadcrumb indicates 'Ti trovi in: Home dei Servizi'. The main content area is titled 'Convenzione con più comuni per il servizio: Domande di Ruralita''. Below this, there is a 'Scelta Comune' section with a dropdown menu currently set to 'BERGAMO' and an 'Avanti' button. On the left side, a sidebar menu lists various services under the heading 'Servizi'. The 'Domande di Ruralita'' option is highlighted with a red arrow pointing to it.

**SISTER**

Utente: [redacted]  
Convenzione: TESTPORTALECOMUNICASERTA (FORNITURA TELEMATICA BASI DATI CATASTALI)  
Codice di Richiesta: 1234

Ti trovi in: Home dei Servizi

Convenzione con più comuni per il servizio:  
**Domande di Ruralita'**

Scelta Comune  
Comune: BERGAMO

Avanti

**Servizi**

- ▾ Servizi per Comuni /Enti
  - Attivita' Comma 336 (L.311/2004)
  - Accatastamenti e Variazioni
  - Estrazione Dati Catastali
  - Fabbricati mai dichiarati (D.L.76/2010)
  - Estrazione Dati Ipotecari
  - Gestione Toponomastica
  - Atti Telematici Pregeo
  - Questionario
  - Domande di Ruralita'
  - Consistenza Banca Dati Comunale
- ▾ Gestione Utente

## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

fi

Elenco istanze d.l. n° 70/2011 dal Portale dei comuni

**Agenzia del Territorio**  **SISTER**

Utente:   
Convenzione: TESTPORTALECOMUNICASERTA (FORNITURA TELEMATICA BASI DATI CATASTALI)  
Codice di Richiesta: 1234

**Servizi**

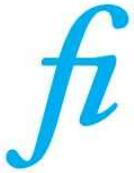
- ▾ Servizi per Comuni /Enti
  - Attivita' Comma 336 (L.311/2004)
  - Accatastamenti e Variazioni
  - Estrazione Dati Catastali
  - Fabbricati mai dichiarati (D.L.78/2010)
  - Estrazione Dati Ipotecari
  - Gestione Toponomastica
  - Atti Telematici Pregeo
  - Questionario
  - Domande di Ruralita'
  - Consistenza Banca Dati Comunale
- ▾ Gestione Utenza

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) - Domande di ruralita'

**Domande di ruralita'**

**Comune di BERGAMO (A794)**

-  [Elenco degli immobili oggetto di domande di ruralita'](#)
-  [Elenco segnalazioni inviate](#)



## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

Elenco istanze d.I. n° 70/2011 dal Portale dei comuni

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) - [Domande di ruralita'](#) - Elenco immobili oggetto di domande di ruralita'

### Elenco degli immobili oggetto di domande di ruralita'

Comune di **FERRARA (D548)**

Pagina 1 di 9      Vai a pag

Ins. Segnalaz.	Domanda	Sez. Cens.	Sez. Urb.	Foglio	Partic.	Subalt.	ID Domanda	Protocollo	Categ.	Uso dichiarato	Dichiarante	Soc. rappr.	Imm. in Comune	Imm. altri Comuni	UIU annotaz. mancata	Data annotaz.	Parere Comune
				6	95	6	65722	ASP 2012 4553	A/4	Abitativo	[REDACTED]		1	0	No	26/10/2012	
				14	72	2	28394	Web 2011 FE 155076	A/4	Abitativo	[REDACTED]	[REDACTED]	2	0	No	26/10/2012	
				14	72	3	28394	Web 2011 FE 155076	C/2	Strumentale	[REDACTED]	[REDACTED]	2	0	No	26/10/2012	
				27	229	1	83472	Web 2011 FE 148503	A/7	Abitativo	[REDACTED]	[REDACTED]	2	0	No	26/10/2012	
				27	229	2	83472	Web 2011 FE 148503	C/2	Strumentale	[REDACTED]	[REDACTED]	2	0	No	26/10/2012	
				66	31	12	24024	Web 2011 FE 155074	A/2	Abitativo	[REDACTED]		1	0	No	26/10/2012	
				69	125	2	23721	Web 2011 FE 155073	C/2	Strumentale	[REDACTED]	[REDACTED]	2	0	No	26/10/2012	
				69	125	3	23721	Web 2011 FE 155073	C/2	Strumentale	[REDACTED]	[REDACTED]	2	0	No	26/10/2012	
				88	191	3	83409	Web 2011 FE 148501	D/7	Strumentale	[REDACTED]	[REDACTED]	1	0	No	26/10/2012	
				110	724		65228	Web 2012 FE 112624	C/2	Strumentale	[REDACTED]		1	0	No	26/10/2012	

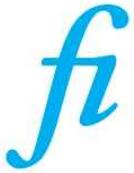
Pagina 1 di 9      Vai a pag

**Restrizione elenco**

Per Sez. Cens. , Sez. Urbana , Foglio , Part  - , Sub

Codice Fiscale del Dichiarante:

Solo imm. senza parere del Comune



## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

Elenco istanze d.I. n° 70/2011 dal Portale dei comuni

Parere Comune di BOLOGNA (A944) su Ruralità per UIU presente nella domanda n. 33

Foglio:1 Partic:10 Sub:1

Ruralità ammissibile

SI  NO Note:

Precedente richiesta

SI  NO Anno:

Contenzioso in atto

SI  NO

Salvo

File

Sfaglia...

Altre UIU nella richiesta abbinabili al file da aggiungere

- Comune: A944 Sez: Foglio: 0 Num: 48 Sub: 5
- Comune: A944 Sez: Foglio: 1 Num: 29 Sub: 3

Aggiungi

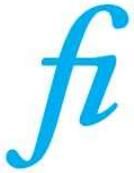
File inviati:



comuni.tid del 12-LUG-12 (337 byte) ✘

Indietro

Valida



## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

Elenco istanze d.I. n° 70/2011 dal Portale dei comuni

# SISTER

Utente: RGNMRA65H10H501J  
Convenzione: TESTPORTALECOMUNICASERTA (FORNITURA TELEMATICA BASI DATI CATASTALI)

Ti trovi in: [Home dei Servizi](#) - [Domande di ruralita'](#) - [Elenco segnalazioni inviate](#)

**Elenco segnalazioni inviate.**

**Comune di BOLOGNA (A944)**

Pagina 1 di 1

Sez.Cens.	Sez.Urbana	Foglio	Partic.	Subalt.	Nome file	Data invio file	Parere Comune	Download file
		1	48	5	comuni per conv.sql	21-GIU-12		
		1	10	1	comuni.bd	12-LUG-12	Ok	
		1	10	1	5078.zip	12-LUG-12	Ok	
		1	10	1	elencoSegnRur.sql	26-GIU-12	Ok	

Pagina 1 di 1

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Le istanze di ruralità per i fabbricati siti nel Comune di Reggio Emilia

Fabbricati abitativi

<b>Categoria</b>	<b>Quantità</b>	<b>Rendita €</b>	<b>Imponibile €</b>
A/2	162	112.606,64	18.917.915,52
A/3	172	76.901,36	12.919.428,48
A/4	33	9.869,65	1.658.101,20
A/5	1	140,99	23.686,32
A/6	2	404,38	67.935,84
A/7	46	57.730,75	9.686.766,00
<b>TOTALI</b>	<b>416</b>	<b>257.653,77</b>	<b>43.285.833,36</b>

## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

*fi*

Le istanze di ruralità per i fabbricati siti nel Comune di Reggio Emilia

Fabbricati presunti strumentali

Categoria	Quantità	Rendita €	Imponibile €
A/10	1	1.917,35	161.057,40
C/1	3	1.980,40	114.368,10
C/2	315	108.578,25	18.241.146,00
C/3	6	2.138,66	359.294,88
C/6	221	32.277,50	5.422.620,00
C/7	14	940,11	157.938,48
D/1	48	205.123,15	13.999.654,99
D/7	7	33.846,50	2.310.023,63
D/8	9	73.961,91	5.047.900,35
<b>TOTALI</b>	<b>624</b>	<b>460.763,83</b>	<b>45.814.003,84</b>

# *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

## Ruralità in ambito IMU

Dal 01/01/2012

Quali?



Agevolati solo i rurali strumentali: aliquota ridotta o esenzione

- D/10 che rispettano i requisiti;
- fabbricati diversi dai D/10 che presentano l'annotazione di ruralità e rispettano i requisiti.

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

**Nessuna accessibilità alle eventuali istanze**

-  Verifica esistenza annotazione in visura o nel DocFa
-  Verifica sussistenza requisiti
-  Invio segnalazioni cartacee per conferma requisiti
-  Comma 336, art. 1, L. 311/2004 per eliminare l'annotazione o modificare il classamento
-  Recupero ICI e IMU

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

### **ATTENZIONE**

*Il requisito di ruralità può essere stato acquisito o perso poco prima dell'iscrizione catastale*

Acquisito



Previa verifica, si recupera l'imposta dovuta prima dell'acquisizione della ruralità.

Perso



Previa verifica, si recupera l'imposta dovuta dopo la perdita della ruralità.

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

*Elaborazione dati catasto terreni Comune di Reggio Emilia*

	01/01/2012	31/12/2012
278 (fab promis)	121	46
279 (fab rurale)	1.506	344
281 (fr div sub)	6	4
283 (fu d'accert)	389	279
287 (porz di fr)	50	14
288 (porz rur fp)	146	60
	<b>2.218</b>	<b>747</b>

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

*Elaborazione dati catasto terreni-urbano su 1.471 posizioni*



Emersione  
posizioni cessate  
al CT ma non  
costituite al CF



Verifica uu.ii.  
costituite al CF

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

### *Attività di controllo*



***Ancora iscritti CT: verifica esistenza e eventuale comma 336***



***Cessati CT ma non iscritti CF: verifica esistenza e eventuale comma 336***



***Iscritti CF: verifica possibilità recupero imposta***

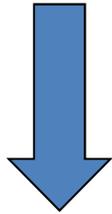
## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

*Verifica iscritti CF*



Istanza ruralità o  
D/10: verifica  
sussistenza  
requisiti



NON rurali:  
possibile recupero  
ICI e IMU

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

**E' POSSIBILE CHE PER I FABBRICATI ISCRITTI  
NON SIA PRESENTE L'ANNOTAZIONE DI  
RICHIESTA RURALITA' IN VISURA SEPPURE SIA  
STATA RICHIAMATA NEL MODELLO DOCFA.**

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

Attività di controllo dell'Ufficio tributi di Reggio Emilia

Riscontri su 100 unità iscritte

29 unità iscritte in categoria A

	Visura	DocFa	Quantità	Attività
Ruralità	NO	SI	10	Verifica catastale e requisiti
Ruralità	NO	NO	8	Possibile recupero ICI
Ruralità	SI	NO	0	
Ruralità	SI	SI	11	Verifica requisiti

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

Attività di controllo dell'Ufficio tributi di Reggio Emilia

Riscontri su 100 unità iscritte

13 unità iscritte in categoria C

	Visura	DocFa	Quantità	Attività
Ruralità	NO	SI	0	
Ruralità	NO	NO	7	Possibile recupero ICI
Ruralità	SI	NO	3	Verifica catastale e requisiti
Ruralità	SI	SI	3	Verifica requisiti

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

Attività di controllo dell'Ufficio tributi di Reggio Emilia

Riscontri su 100 unità iscritte

50 unità iscritte in categoria D/10

	Visura	DocFa	Quantità	Attività
Ruralità	NO	SI	32	Verifica catastale e requisiti
Ruralità	NO	NO	1	Possibile recupero ICI
Ruralità	SI	NO	0	
Ruralità	SI	SI	17	Verifica requisiti

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

Attività di controllo dell'Ufficio tributi di Reggio Emilia

Riscontri su 100 unità iscritte

8 unità iscritte in categoria F/2

	<b>Visura</b>	<b>DocFa</b>	<b>Quantità</b>	<b>Attività</b>
Ruralità	NO	NO	8	Possibile recupero ICI area

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

Ruralità: i controlli

Iscrizioni ai sensi comma 14-ter, attività in capo al Comune

Attività di controllo dell'Ufficio tributi di Reggio Emilia

Riscontri su 100 unità iscritte

Riepilogo unità esclusi F/2

	Visura	DocFa	Quantità	Attività
Ruralità	NO	SI	42	Verifica catastale e requisiti
Ruralità	NO	NO	16	Possibile recupero ICI
Ruralità	SI	NO	3	Verifica catastale e requisiti
Ruralità	SI	SI	31	Verifica requisiti

*fi*

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

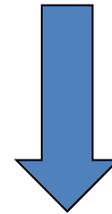
Le annotazioni in visura catastale dopo l'istanza

**Mancanza requisiti**



**Emissione  
provvedimento di  
diniego con  
indicazione in  
visura**

**Sussistenza requisiti**



**Nessuna  
indicazione  
specificamente  
in visura**

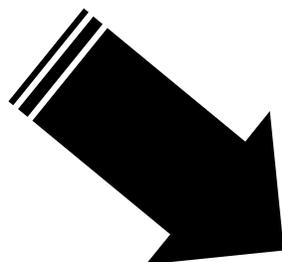
*Circolare AdT n°2/2012*



## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

Le annotazioni in visura catastale dopo l'istanza

Istanza di ruralità  
ai sensi d.l.  
70/2011



in vigore dal 22/03/2012

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
58	148	1	2		A/2	1	5 vani	
			VIA DEL CASTELLO n. 12 piano: T.					
			classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) ; di stadio: richiesta categoria a/6 classe r					

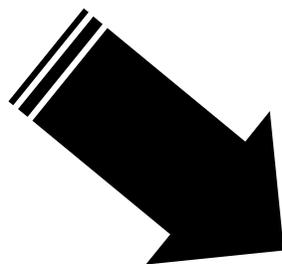
Circolare AdT n°2/2012

*fi*

## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

Le annotazioni in visura catastale dopo l'istanza

Istanza di ruralità  
ai sensi d.l.  
70/2011,  
validazione  
classamento



dal 16/10/2012

ATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
241	417	1	2		A/2	2	9,5 vani	
, VIA SAGACIO MUTI n. 4 piano: T-1-2; Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)								

immobiliare dal 27/02/2012

ATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
241	417	1	2		A/2	2	9,5 vani	
, VIA SAGACIO MUTI n. 4 piano: T-1-2; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) ;di stadio: richiesta categoria a/6 classe r								

*Circolare AdT n°2/2012*



## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

Le annotazioni in visura catastale dopo l'istanza

Istanza di ruralità ai sensi d.l. 70/2011, rettifica classamento.  
L'annotazione sulla ruralità trae in inganno

re dal 23/03/2012

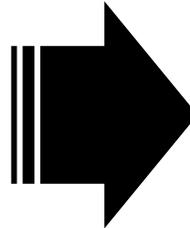
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
181	1	2		A/6	1	8,5 vani	

VIA PINOTTO PINOTTI piano: S1-T-1-2;  
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); di stadio: richiesta di categoria a/6 classe r

re dal 26/01/2012

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO					
Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
181	1	2		A/6	1	8,5 vani	

VIA PINOTTO PINOTTI piano: S1-T-1-2;  
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)



dal 08/10/2012

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
161	181	1	2		A/2	3	8,5 vani	

VIA PINOTTO PINOTTI piano: S1-T-1-2;  
di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) - ruralità accertata

re immobiliare dal 05/10/2012

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	
161	181	1	2		A/2	3	8,5 vani	

VIA PINOTTO PINOTTI piano: S1-T-1-2;  
Partita -  
di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)

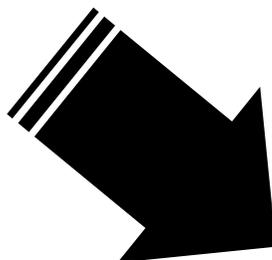
Circolare AdT n°2/2012



## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

Le annotazioni in visura catastale dopo l'istanza

Docfa con  
richiesta ruralità



liare dal 23/11/2012

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSE				
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza
145	383	3	2		D/10		
			VIA CARLO TEGGI n. 30 piano: T;				
			richiesta ruralità - classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)				

di intestati dal 23/11/2012

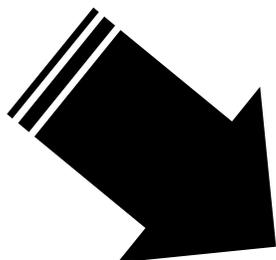
*Circolare AdT n°2/2012*

*fi*

## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

Le annotazioni in visura catastale dopo l'istanza

Docfa senza  
richiesta ruralità



are dal 29/11/2012

DATI IDENTIFICATIVI						DA
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Class.
102	416	3	2		D/10	
VIA GIUSEPPE ZANARDELLI n. 3 piano: T;						
classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)						

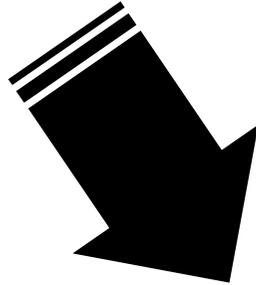
*Circolare AdT n°2/2012*

fi

## I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

Le annotazioni in visura catastale dopo l'istanza

Docfa senza  
richiesta ruralità e  
diniego



Docfa dal 19/06/2012

DATI IDENTIFICATIVI						DAI
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe
21	276	3	2		D/10	
, VIA MARIO GRISENDI n. 7/2 piano: T; classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)						

Docfa dal 07/01/2013

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLAS		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consiste	
21	276	3	2		D/7			
, VIA MARIO GRISENDI n. 7/2 piano: T; so con prot. RE0196184/2012 del 28/12/2012								
							Partita	-
di immobile: richiesta di ruralità respinta								

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLAS		
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consiste	
21	276	3	2		D/7			
, VIA MARIO GRISENDI n. 7/2 piano: T; so con prot. RE0196184/2012 del 28/12/2012								
							Partita	-
di stadio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)								



Circolare AdT n°2/2012

*I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU*

*fi*

## **FABBRICATI RURALI - CONTROLLI**

***FABBRICATI PRIVI DEI REQUISITI :  
ALCUNI CASI PARTICOLARI***

*Circolare AdT n°2/2012*

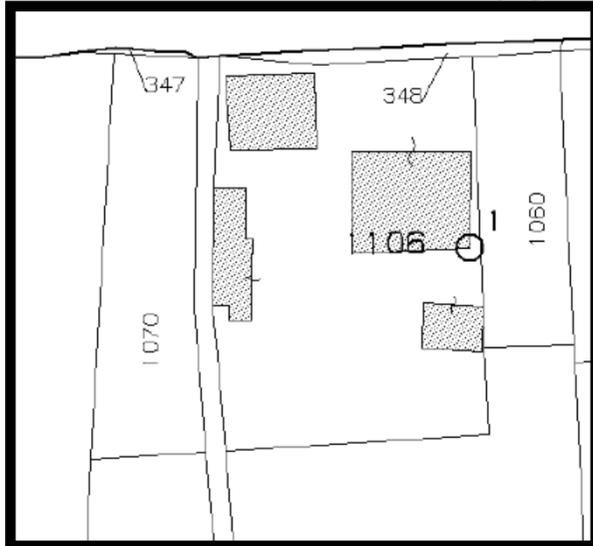
# I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

*fi*

D/10 NON UTILIZZATO

Visura

Estratto di mappa



Unità immobiliare dal 26/10/2012								
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe
1		217	1106	1	2		D/10	
<b>Indirizzo</b>				VIA ALBERTO EINSTEIN n. 17 piano: T-1;				
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)				

DocFa

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 comma 14 ter del d.l. 6-12-2011 n.201. per l'unita' immobiliare fg 217 mapp 1106 sub 1 si dichiara la categoria rurale d/10 in quanto bene strumentale all'attivit� agricola. si allega, nei termini previsti dalle norme, l'autocertificazione richiesta dal d.m. 14-09-2011.

*Fabbricati non rurali: casi particolari*

*fi*

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU* D/10 NON UTILIZZATO

La realtà: fabbricato **non utilizzabile**, accessi tamponati da muratura



*Fabbricati non rurali: casi particolari*

# I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

fi

D/10 NON UTILIZZATO

Visura

Estratto di mappa



Unità immobiliare dal 02/08/2012								
N.	DATI IDENTIFICATIVI							
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Cl
	Urbana				Cens.	Zona		
<b>1</b>		<b>247</b>	<b>535</b>	<b>1</b>	<b>2</b>		<b>D/10</b>	
<b>Indirizzo</b>				VIA BEZIERA piano: T-1;				
<b>Annotazioni</b>				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)				

DocFa

## Quadro D | Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

dichiarazione resa ai sensi dell'art. 13 comma 14 ter del d.l. 6-12-2011 n.201. per l'unità immobiliare fg 247 mapp 535 sub 1 si dichiara la categoria rurale d/10 in quanto bene strumentale all'attività agricola. verra' depositata, nei termini previsti dalle norme, l'autocertificazione richiesta dal d.m. 14-09-2011.

*Fabbricati non rurali: casi particolari*

fi

## *I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU* D/10 NON UTILIZZATO

La realtà: fabbricato **non utilizzabile**, privo di copertura



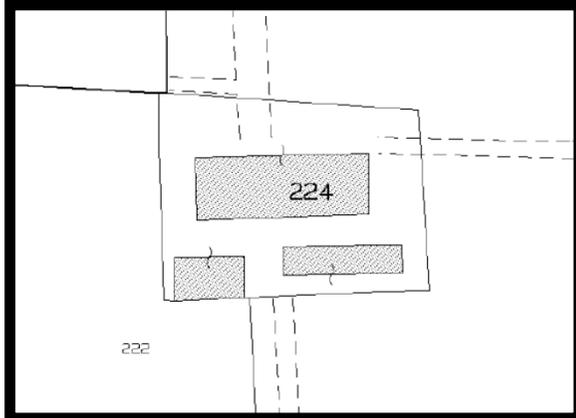
*Fabbricati non rurali: casi particolari*

# I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

*fi*

Abitazione di lusso

Estratto di mappa



Visura

DocFa

Quadro U   Unità Immobiliari																	
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N	Plan.
Indirizzo										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio			
1		C		100	224	2				002	A/3	2	13	421	624,40	SI	SI
via renato formentini										T-1 2							
2		C		100	224	3				002	D10				1.836,00	SI	SI
via renato formentini										T-1							

## C | Dati Metrici dell'Unità Immobiliare

C/1 UNITÀ IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

- Abitazioni o uffici privati  
 Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

### 1. VANI PRINCIPALI

Camere, cucina, stanze, ecc. n. 7 sup. utile m<sup>2</sup> 132

### 2. ACCESSORI DIRETTI

Bagni, W.C. n. 2 sup. utile m<sup>2</sup> 14

Corridoi, ripostigli, ecc. n. 10 sup. utile m<sup>2</sup> 225

SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m<sup>2</sup> 431

Unità immobiliare dal 04/12/2012										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	
1	Urbana	100	224	2	2		A/3	2	13 vani	
Indirizzo				VIA RENATO FORMENTINI n. 23 piano: T-1-2;						
Annotazioni				classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)						

$\Sigma$  superficie utile:  $132 + 14 + 225 = 471 \text{ mq} > 240 \text{ mq}$  DM LLPP 02/08/69, punto 6)

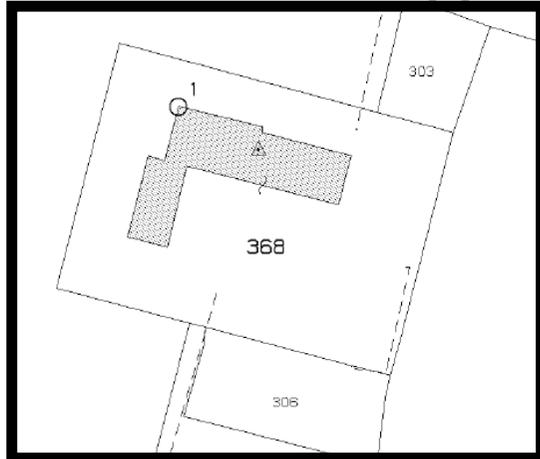
*Fabbricati non rurali: casi particolari*

# I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

*fi*

Abitazione di lusso

Estratto di mappa



Visura

DocFa

Quadro U   Unità Immobiliari																
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita € 1N/2N	Plan.
Indirizzo											Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio	
1		S		272	368											
2		S		272	368											
3		C		272	368					002	A/3	4	13,5	483	871,52	SI SI
via frank anna 59											T-1-2					
4		C		272	368					002	C/7	3	55	62	48,29	SI SI
via frank anna 59											T					

Unità immobiliare dal 31/10/2012											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Rendita
1	Urbana	272	368	8	2		A/2	2	13,5 vani		Euro
Indirizzo		VIA ANNA FRANK n. 59 piano: T-1-2;									
effettuata con prot. n. RE0183808/2007 del 23/08/07											
Notifica								Partita		Mod.58	
Annotazioni di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. re0227144 del 03/10/2011											

## C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

- Abitazioni o uffici privati  
 Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

### 1. VANI PRINCIPALI

Camere, cucina, stanze, ecc. n. 8 sup. utile m<sup>2</sup> 177

### 2. ACCESSORI DIRETTI

Bagni, W.C. n. 4 sup. utile m<sup>2</sup> 32

Corridoi, ripostigli, ecc. n. 8 sup. utile m<sup>2</sup> 73

SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m<sup>2</sup> 367

$\Sigma$  superficie utile:  $177 + 32 + 73 = 282 \text{ mq} > 240 \text{ mq DM LLPP 02/08/69, punto 6)$

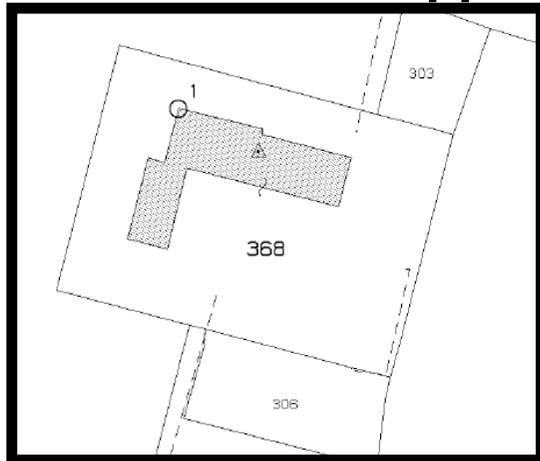
*Fabbricati non rurali: casi particolari*

# I fabbricati rurali nell'ICI residuale e nell'IMU

*fi*

Abitazione di lusso

Estratto di mappa



Visura

DocFa

Quadro U   Unità Immobiliari													
Riferimenti Catastali					Utilità Comuni Censibili			Dati di Classamento Proposti					
N. Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl. Cons. Superf. cat.	Rendita € 1N/2N	Plan.
Indirizzo									Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio
1	S		272	368	2								
2	S		272	368	7								
3	C		272	368	8				002	A/3	4 13,5	483	871,52 SI SI
via frank anna 59									T-1-2				
4	C		272	368	9				002	C/7	3 55	62	48,29 SI SI
via frank anna 59									T				

Unità immobiliare dal 31/10/2012												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			Rendita
1	Urbana	272	368	8	2		A/2	2	13,5 vani			Euro
Indirizzo		VIA ANNA FRANK n. 59 piano: T-1-2;										
effettuata con prot. n. RE0183808/2007 del 23/08/07												
Notifica								Partita		Mod.58		
Annotazioni di immobile: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. re0227144 del 03/10/2011												

## C | Dati Metrici dell' Unità Immobiliare

C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'

- Abitazioni o uffici privati  
 Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura

### 1. VANI PRINCIPALI

Camere, cucina, stanze, ecc. n. 8 sup. utile m<sup>2</sup> 177

### 2. ACCESSORI DIRETTI

Bagni, W.C. n. 4 sup. utile m<sup>2</sup> 32

Corridoi, ripostigli, ecc. n. 8 sup. utile m<sup>2</sup> 73

SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m<sup>2</sup> 367

$\Sigma$  superficie utile:  $177 + 32 + 73 = 282 \text{ mq} > 240 \text{ mq}$  DM LLPP 02/08/69, punto 6)

*Fabbricati non rurali: casi particolari*



*fi*

*I fabbricati fantasma*

## **I FABBRICATI FANTASMA: L'ATTIVITA' DI RECUPERO DELL'IMPOSTA**



*fi*

*I fabbricati fantasma*

## LE NUOVE RENDITE PRESUNTE

*fi*

*I fabbricati fantasma*

## LA RENDITA PRESUNTA

Art. 19, comma 10, d.l. n°78/2010, convertito dalla L. n°122/2010



**Per le unità non iscritte entro il 30/04/2011**

## LA NOTIFICA

Art. 2, comma 5-bis, d.l. n°225/2010, convertito dalla L. n°10/2011

**Affissione all'Albo pretorio comunale**

**Dato avviso in Gazz. Uff. del 03/05/2012**

**Dal 02/07/2012 decorrono 60 gg per i ricorsi in CTP**

**La rendita presunta o dichiarata decorre dal 01/01/2007**



*I fabbricati fantasma*

## LA NOTIFICA

Art. 2, comma 5-bis, d.l. n°225/2010, convertito dalla L. n°10/2011

**I tributi erariali calcolati sulla base della rendita presunta sono corrisposti a titolo di acconto salvo conguaglio in attesa della rendita definitiva**

**Dato avviso in Gazz. Uff. del 03/05/2012**

## PRESENTAZIONE DOCFA

Art. 11, comma 7, d.l. n°16/2012, convertito dalla L. n°44/2012

**Entro il 30/08/2012 obbligatoria la presentazione del DocFa, in caso di omissione si applicano le sanzioni catastali art. 2, comma 12, D. Lgs. n°23/2011**

*fi*

## *I fabbricati fantasma*

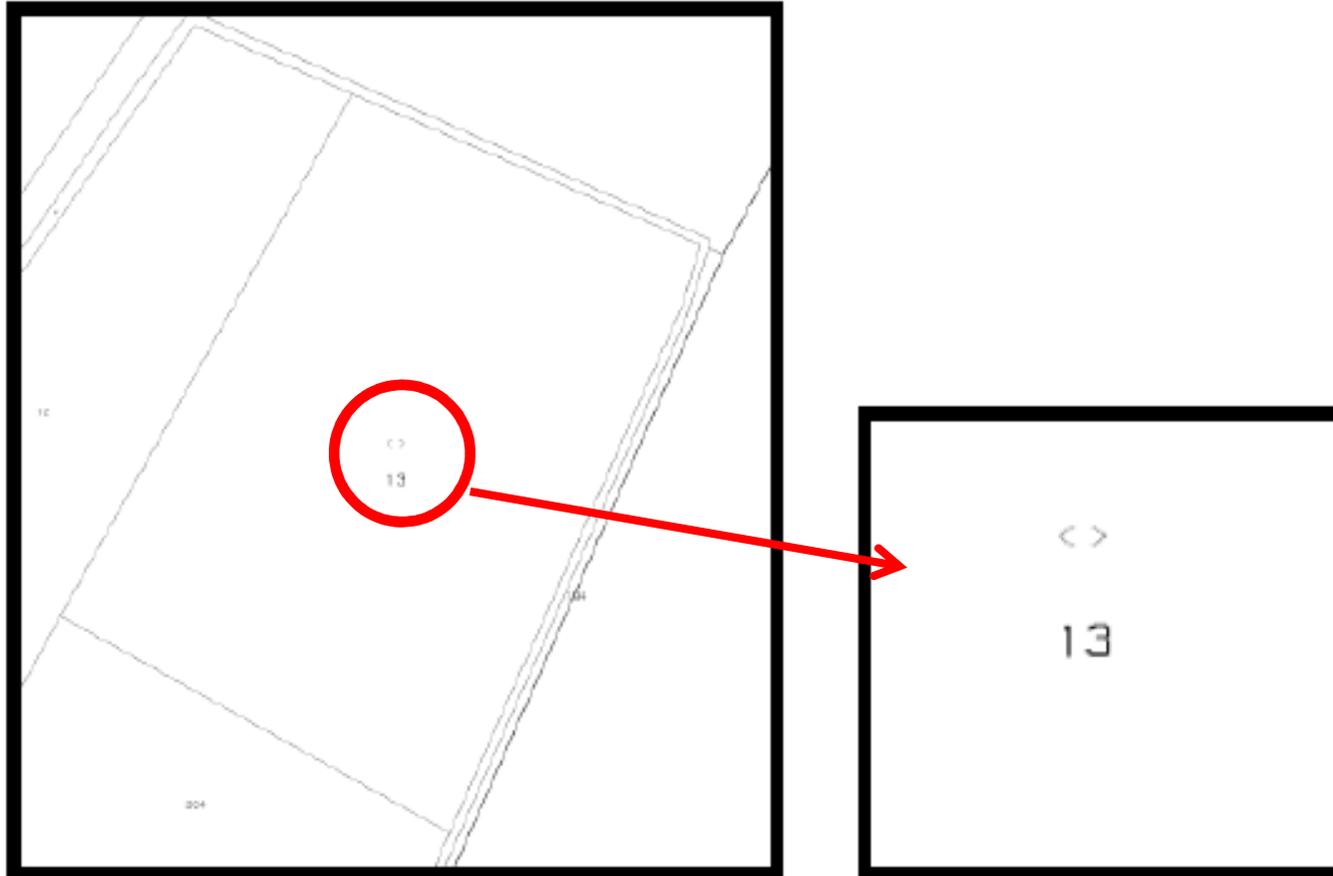
Un caso tipico



*fi*

## *I fabbricati fantasma*

### Un caso tipico





## I fabbricati fantasma

### Un caso tipico

Situazione dell'Immobile dal 21/11/2011

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI MERCANTILE			
	Foglio	Particella	Sub	Part	Categorie Classe		Superficie (mq)	Destinazione	Rendite				
					Al. Min. (m)	Al. Max. (m)			Comunale Euro (100)		Agro. Euro (100)		
1	18	11		AA	SELENATIVO	1	1	14	99	ML18	Euro 8,00	Euro 18,37	VARIAZIONE D'UFFICIO SU TITOLI n. 1197 01/01/2011 in via del 21/11/2011 (giornata n. 188907944)
				AA	PRATO DISSC.	2	1	18	99	ML18	Euro 108,18	Euro 94,54	
Indirizzo				Partita				Mod.58					
Annotazioni				In presenza dell'Ufficio di competenza da verificare l'uso non ancora regolamentato ai sensi dell'art. 11 del D.L. n. 112/2008 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRA' AVVENIRE L'IDENTIFICATIVO GIA' UTILIZZATO AL CUI									

Mappali Terreni Consuntivi  
 Foglio 18 - Particella 11 - Foglio 18 - Particella 11

Unità immobiliare dal 21/11/2011

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI MERCANTILE
	Volume Liquori	Foglio	Particella	Sub	Dest. Com.	Misc. Econ.	Categorie	Classe	Contenimento	Rendite		
1		18	11	1	1		CL1	4	1875 mq	Euro 9,344,36	CONSTITUZIONE del 21/11/2011 n. 3099 0/2011 in via del 21/11/2011 giornata n. 188907944/CONSTITUZIONE	
Indirizzo				VIA DELLA S. GIUSTINA 41 numero 1				Partita		Mod.58		
Indirizzo				In corso				Partita		Mod.58		
Annotazioni				Immobile redatto senza attività ai sensi dell'art. 18 comma 11 del D.L. n. 112/2008								

Mappali Terreni Consuntivi  
 Foglio 18 - Particella 11





PRINCIPI

## *I fabbricati fantasma: il recupero d'imposta*

**Sanatoria catastale e non fiscale: recupero ICI ed IMU con sanzioni ed interessi**

**L'iscrizione catastale non sottintende la sanatoria urbanistica/edilizia, si applicano: sanzioni amministrative, penali fino alla demolizione**

**Finalità catastali diverse da quelle urbanistico/edilizie (Circolare AdT n°4/2006)**

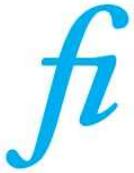
**La rendita si retroattiva sino all'anno di pubblicazione dell'elenco sulla G.U. (per fabbricati iscritti entro il 30/04/2011) per i non iscritti si retroattiva al 01/01/2007**



PRINCIPI

## ***I fabbricati fantasma: il recupero d'imposta***

**Dal giugno 2011 l'AdT ha fornito ai comuni gli elenchi delle unità iscritte entro i termini e dal 2012 gli elenchi delle unità per le quali è stata attribuita la rendita presunta**



## *I fabbricati fantasma: il recupero d'imposta*

OPERATIVITA' DELL'UFFICIO TRIBUTI

### **UNITA' DENUNCIATE ENTRO IL 30/04/2011**

**Risale al modello DocFa e, sulla base di contenuti, richiedere l'eventuale verifica/validazione della rendita**

**Individua il termine di retroattività della rendita (anno di pubblicazione sulla G.U. rilevabile dal sito AdT)**

**Emette gli avvisi di accertamento ICI con sanzioni ed interessi**

**Trasmette l'elenco delle unità ai competenti uffici tecnici comunali per le verifiche edilizie**



## *I fabbricati fantasma: il recupero d'imposta*

OPERATIVITA' DELL'UFFICIO TRIBUTI

### **UNITA' CON RENDITA PRESUNTA SENZA DOCFA**

Attinge dalla visura catastale la rendita presunta determinata dall'AdT

Emette gli avvisi di accertamento ICI in via provvisoria sulla base della rendita presunta con sanzioni ed interessi sin dal 01/01/2007

Trasmette l'elenco delle unità ai competenti uffici tecnici comunali per le verifiche edilizie

Nel caso la rendita venga successivamente modificata con DocFa, richiede la validazione all'AdT e, successivamente, dispone un nuovo accertamento o il rimborso parziale o totale (ad es. fabbricato rurale).



## ***I fabbricati fantasma: il recupero d'imposta***

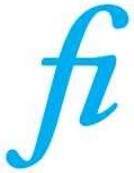
**OPERATIVITA' DELL'UFFICIO TRIBUTI**

### ***UNITA' CON RENDITA PRESUNTA CON DOCFA***

**Richiede all'AdT la verifica/validazione della rendita proposta con DocFa**

**Se del caso emette gli avvisi di accertamento ICI sulla base della rendita validata con sanzioni ed interessi sin dal 01/01/2007**

**Trasmette l'elenco delle unità ai competenti uffici tecnici comunali per le verifiche edilizie**



## ***I fabbricati fantasma: il recupero d'imposta***

### **L'attività di controllo dell'Ufficio Tributi di Reggio Emilia:**

Totale uu.ii.uu. Fantasma con rendita presunta: **150**

Unità per le quali è stato emesso avviso di accertamento entro il 31/12/2012: **92**

Ricorsi pervenuti entro i termini: **1**

Unità per le quali non è stato emesso avviso in quanto successivamente dichiarate come D/10 (in attesa di verifica della sussistenza dei requisiti di ruralità): **32**

Unità da controllare (esenzioni, abusi edilizi in iter da tempo, classamento palesemente errato, ...): **26**



## ***I fabbricati fantasma: il recupero d'imposta***

**L'attività di controllo dell'Ufficio Tributi di Reggio Emilia:**

I dati relativi al recupero d'imposta

2006	2007	2008	2009	2010	2011
29.057,01 €	33.678,94 €	39.948,03 €	42.999,61 €	42.804,87 €	41.128,63 €

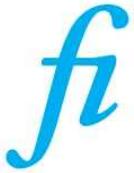
Totale imposta accertata (accertamenti definitivi): **euro 229.617,09**

All'imposta così determinata sono state sommate le **sanzioni per omessa dichiarazione ed omesso versamento e gli interessi.**

*fi*

*I fabbricati: casi particolari*

## LE CAVE E LE DISCARICHE



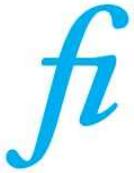
## ***I fabbricati: casi particolari***

### **Le cave: obbligo di denuncia catastale.**

L'articolo 18 del R.D. n° 1572/1931 stabilisce che sono escluse dalla stima fondiaria le miniere, le cave, le torbiere, le saline ed i laghi e stagni da pesca, con la superficie stabilmente occupata per la relativa industria e le tonnare.

La prescrizione normativa rende del tutto **irrilevante la presenza di fabbricati** al fine di rinvenire l'obbligo di denuncia catastale ai sensi del DM n° 28 del 02/01/1998, infatti l'articolo 2, comma 1 del citato Decreto nel dare la definizione di unità immobiliare (che è il minimo modulo inventariale in ambito catastale) comprende non solo i fabbricati ma anche le aree che presentano potenzialità di autonomia funzionale e reddituale:

*“L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero **un'area** che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, **presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale.**”*

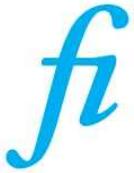


## ***I fabbricati: casi particolari***

### **Le cave: obbligo di denuncia catastale.**

Il fatto che le cave non possano qualificarsi come terreni agricoli lo si rinviene dalla lettura dell'articolo 2135 del codice civile il quale, nell'elencare le attività che possono essere inquadrare tra quelle che attribuiscono natura agricola al terreno, non comprende le cave e le attività estrattive ad esse connesse.

La Corte Costituzionale, in tema di imposta di registro, ha ritenuto (sentenza n° 285 del 14/07/2000) che il terreno coltivato a cava, qualora non denunciato come tale in catasto, debba essere valutato secondo modalità non parametriche (valore di mercato e non valore sulla base del reddito dominicale).



## ***I fabbricati: casi particolari***

### **Le cave: obbligo di denuncia catastale.**

Con la nota **n°14975 del 18/03/2010** l'Agenzia del Territorio – Direzione Centrale Catasto e Cartografia ha chiarito che le cave, ancorché senza sovrastanti manufatti, **devono essere denunciate nella categoria catastale D/1**, invitando gli uffici provinciali ad adeguarsi a tale direttiva provvedendo, se richiesto, a trattare le richieste di denuncia catastale avanzate dai comuni in applicazione **dell'articolo 1, comma 336, Legge n°311/2004**.



## ***I fabbricati: casi particolari***

### **Le cave: obbligo di denuncia catastale.**

Può essere utile definire un metodo per la determinazione di una rendita catastale ancorché provvisoria, per fare ciò occorrono alcuni elementi essenziali:

- Produttività annua della cava, fonte: piano delle attività estrattive, concessione per la coltivazione della cava;
- Utile lordo per mc di materiale estratto, fonte: bilancio aziendale;
- Saggio di capitalizzazione, fonte: mercato immobiliare, bilancio aziendale.

Supponendo:

Produttività annua: 300.000 mc

Utile lordo: 0,15 €/mq

Reddito annuo lordo:  $300.000 \times 0,15 = 45.000,00$  euro

Saggio di capitalizzazione: 5%

Valore complessivo:  $45.000,00 / 0,05 = 900.000,00$  euro

Rendita catastale:  $900.000,00 \times 0,02 = 18.000,00$  euro



## ***I fabbricati: casi particolari***

### **Le cave: obbligo di denuncia catastale, attività del comune.**

Nel caso si riscontri il mancato accatastamento di un'area destinata a cava (seppur priva di fabbricati) o a deposito di materiali inerti, l'Ufficio può provvedere ad inviare la richiesta di presentazione atti d'aggiornamento catastale ai sensi **art. 1, comma 336, Legge n° 311/2004**.

## *f* ***I fabbricati: casi particolari***

Le discariche ed aree deposito rottami, classificazione catastale:

Le **discariche** vengono classificate nelle seguenti categorie:

E/3 (esenti ICI e IMU): se la discarica è **priva di fabbricati**

D/7: se la discarica ha **gestione reddituale** (Circolare n° C3/1898 del 28/12/1994 della Direzione Centrale del Catasto)

Le aree destinate al **deposito di rottami ed inerti**, vengono classificate nelle seguenti categorie:

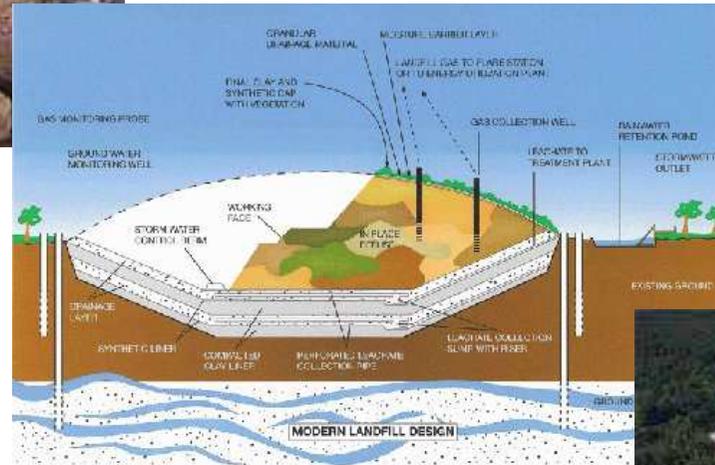
E/9 (esenti ICI e IMU): nel caso l'attività svolta sia di **semplice stoccaggio** (Circolare n° 5 del 14/03/1992 della Direzione Centrale del Catasto).

D/7: nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga attività di **lavorazione e commercializzazione del materiale**, anche se con carattere sussidiario (Circolare n° 5 del 14/03/1992 della Direzione Centrale del Catasto).



## I fabbricati: casi particolari

Le cave, le discariche e i depositi di materiali





*fi*

***Le aree fabbricabili***

## **LE AREE FABBRICABILI**



*Le aree fabbricabili*

## **EDIFICABILITA' DELLE AREE ANCHE ALLA LUCE DELLE ULTIME NOVITA' LEGISLATIVE E GIURISPRUDENZIALI**



## **Le aree fabbricabili**

Il D.I. n°201/2011 convertito dalla Legge n°214/2011 (Decreto Monti) istituisce l'**Imposta Municipale Propria di tipo sperimentale** dal **01/01/2012**.

**ICI**

**IMU**

**Definizione  
di area  
edificabile**

**Articolo 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n°504/1992**

**+**

**Giurisprudenza maturata in ambito ICI**

*fi*

## Le aree fabbricabili: edificabilità fiscale

Una diversa visione del mondo...

**EDIFICABILITA'  
FISCALE**



**ICI-IMU-IVA-  
REDDITI-REGISTRO**



- **Suscettibilità edificatoria**
- **Patrimonialità**
- **Graduazione del valore**
- **Irrilevanza della monetizzazione**

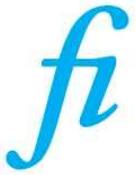
**EDIFICABILITA'  
URBANISTICA**



**NORME PRG ED  
EDILIZIE**



- **Governo del territorio**
- **Edificabilità legale**
- **Irrilevanza del valore**
- **Effettiva possibilità a costruire**



## ***Le aree fabbricabili: edificabilità fiscale***

Una diversa visione del mondo...

### **DUE PRINCIPI GENERALI**

**SE UN TERRENO E' EDIFICABILE PER IL FISCO  
PUO' NON ESSERLO PER L'URBANISTICA**

**SE UN TERRENO E' EDIFICABILE DAL PUNTO DI  
VISTA URBANISTICO LO E' SENZ'ALTRO ANCHE  
DAL PUNTO DI VISTA FISCALE**



## ***Le aree fabbricabili: edificabilità fiscale***

Una diversa visione del mondo...

**NECESSITA' DI UNA FORMAZIONE  
FISCALE PER L'URBANISTA**

**LA MANCANZA DI UNA FORMAZIONE FISCALE  
CONDUCE AD ERRATE CONCLUSIONI PER  
L'UFFICIO TRIBUTI**



## ***Le aree fabbricabili: edificabilità fiscale***

Una diversa visione del mondo...

**LE DATE DA RICORDARE E I RIFLESSI SULL'IMPOSTA**

**ESECUTIVITA' DELIBERA DI ADOZIONE STRUMENTO  
URBANISTICO**

**ESECUTIVITA' DELIBERA DI APPROVAZIONE  
CONTRODEDUZIONI STRUMENTO URBANISTICO**

**APPROVAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO  
DA PARTE DELL'ORGANO SOVRAORDINATO**

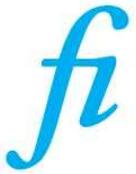


## **Le aree fabbricabili: edificabilità fiscale**

Una diversa visione del mondo...

### **LE DATE DA RICORDARE E I RIFLESSI SULL'IMPOSTA**

ADOZIONE	Agricolo diviene edificabile	Il valore tiene conto dell'alea
	Edificabile resta edificabile	Il valore è pieno in salvaguardia
	Edificabile diventa agricolo	Il valore è parametrico agricolo
CONTRODEDUZIONE	Agricolo diviene edificabile	Il valore è pieno
	Edificabile resta edificabile	Il valore è pieno
	Edificabile diventa agricolo	Il valore è parametrico agricolo



## ***Le aree fabbricabili: edificabilità fiscale***

Una diversa visione del mondo...

**.... E SE LO STRUMENTO URBANISTICO NON VIENE APPROVATO DALL'ORGANO SOVRAORDINATO?**

**L'IMPOSTA E' COMUNQUE DOVUTA FINO ALLA DATA DELL'ATTO CHE CASSA LA DELIBERA COMUNALE, NESSUN RIMBORSO E' DOVUTO PER L'IMPOSTA VERSATA**



## **Le aree fabbricabili: edificabilità fiscale**

I tributi ed il rapporto con l'urbanistica e l'edilizia:

La domanda **NON** corretta



➤ quel terreno è edificabile?

Risposta positiva



Area edificabile

Risposta negativa

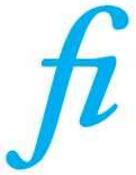


Terreno agricolo

La domanda **corretta**



➤ quel terreno è **FISCALMENTE** edificabile? Voglio cioè sapere se l'attuale previsione urbanistica di sviluppo, ancorché potenziale, potrebbe, in un futuro anche non immediato, consentire l'edificazione sulla base delle attuali norme che regolano lo strumento urbanistico del Comune.



## ***Le aree fabbricabili: edificabilità fiscale***

Per approfondire l'argomento:

- **art. 2, comma 1, lettera b), D. Lgs. n°504/1992;**
- **art. 36, comma 2, d.l. n°223/2006, convertito dalla Legge n°248/2006**
- **Corte Cassazione, SS.UU. n. 25506/2006 e successive (edificabilità fiscale)**
- **Corte Costituzionale, sentenze nn. 41/2008, 266/2008 e 394/2008 (edificabilità fiscale)**
- **Cassazione n°13135/2010 (rimborso non dovuto nel caso di mancata approvazione strumento urbanistico)**



*fi* **Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità**

## **L'ATTESTAZIONE DI EDIFICABILITA'**

# *fi* **Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità**

## **LA FONTE NORMATIVA CHE HA VALENZA ANCHE NELL'IMU**

La legge finanziaria per l'anno 2003, n°289/02, all'articolo 31 (Disposizioni varie per gli enti locali), comma 20, recita: *“I comuni, quando **attribuiscono ad un terreno la natura di area fabbricabile**, ne danno comunicazione al proprietario a mezzo del servizio postale con modalità idonee a garantire l'effettiva conoscenza da parte del contribuente.”*



## Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità

### LA GIURISPRUDENZA

La **mancata comunicazione** da parte del Comune non incide sul presupposto dell'imposta (che è sempre dovuta) ma **potrebbe incidere sull'applicabilità o meno delle sanzioni** (Cass. nn. 6727/2012, 2190/2011, 15558/2009, 25676/2008, 9510/2008) in applicazione dell'articolo 10, comma 2, L. n°212/2000 (*non sono irrogate sanzioni né richiesti interessi moratori al contribuente, qualora (...) il suo comportamento risulti posto in essere a seguito di fatti direttamente conseguenti a ritardi, omissioni od errori dell'amministrazione stessa*).

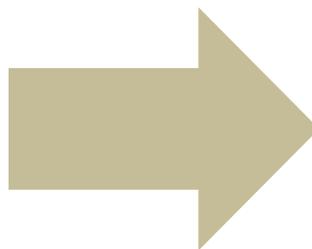
# *fi* **Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità**

## **LA GIURISPRUDENZA**

**Il passaggio da terreno agricolo ad area edificabile deve essere dichiarato dal contribuente esprimendo anche il valore venale del bene (Cass. N°11440/2010) anche nel caso in cui la trasformazione sia conosciuta dall'Amministrazione (Cass. N°15235/2012).**

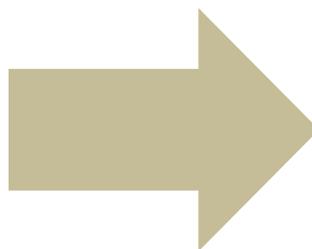
*fi* **Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità**  
**QUALE UFFICIO SI OCCUPA DELLA NOTIFICA?**

**URBANISTICA  
EDILIZIA**



**SOLO NEL CASO SIA CHIARO  
IL CONCETTO DI  
EDIFICABILITA' FISCALE**

**TRIBUTI**



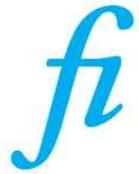
**SOLO SE IN GRADO DI  
INDIVIDUARE LE AREE ED  
ESPRIMENDO NELLA  
NOTIFICA CHE  
L'EDIFICABILITA' E' FISCALE**



***Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità***

**QUALE UFFICIO SI OCCUPA DELLA NOTIFICA?**

**E' **INEVITABILE** LA COLLABORAZIONE TRA GLI  
UFFICI DEL COMUNE CHE SI OCCUPANO DI  
URBANISTICA E TRIBUTI**



## ***Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità***

### **QUANDO E' NECESSARIA LA NOTIFICA?**

Sulla base della norma la notifica deve riguardare i soli terreni divenuti edificabili ai fini fiscali, pertanto **non** si deve provvedere alla notifica nei seguenti casi:

- Passaggio da area edificabile a terreno agricolo;
- Modifica del valore di mercato;
- Modifica della destinazione urbanistica nel caso l'area continui ad essere edificabile;
- Edificabilità sopraggiunta ai sensi dell'articolo 5, comma 6, D. Lgs. n°504/1992

# *fi* **Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità**

## **COSA SI INDICA NELLA LETTERA?**

La norma non definisce i contenuti della lettera di notifica, essa dovrebbe riportare:

- Riferimenti legislativi;
- La data da cui far iniziare l'edificabilità ai fini fiscali (delibera di adozione);
- I riferimenti urbanistici (destinazione);
- L'eventuale indicazione del valore di mercato qualora deliberato dal comune;
- Gli obblighi che deve osservare il Contribuente.



## ***Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità***

### **A CHI VA INVIATA LA NOTIFICA?**

La norma stabilisce che la notifica deve essere indirizzata al proprietario, in realtà la soggettività passiva ICI ed IMU comprende anche:

- proprietario;
- usufruttuario;
- titolare del diritto d'uso o di superficie;
- concessionario di beni demaniali;
- utilizzatore nei contratti di leasing;
- enfiteuta.

# *fi* **Le aree fabbricabili: attestazione di edificabilità**

## **COME SI NOTIFICA?**

La norma prevede espressamente che la notifica avvenga utilizzando il **servizio postale**. Si ritiene che tale modalità **non sia da considerarsi esclusiva** ma possa estendersi anche all'utilizzo dei messi notificatori. Ciò che importa è **l'effettiva prova dell'avvenuta conoscenza** (recapito) della comunicazione al titolare del diritto reale, pena l'eventuale decadenza delle sanzioni. Queste ultime potranno essere applicate solo per le mensilità successive all'avvenuta notifica nel caso il Contribuente non si adegui.

Contro la notifica di edificabilità **non si può proporre ricorso**, il ricorso potrà essere proposto solo dopo aver ricevuto l'eventuale accertamento da parte del Comune.



*Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura*

## **LE AGEVOLAZIONI PREVISTE PER I COLTIVATORI DIRETTI ED IMPRENDITORI AGRICOLI: REQUISITI E MODALITA' DI VERIFICA**

## *fi* **Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura**

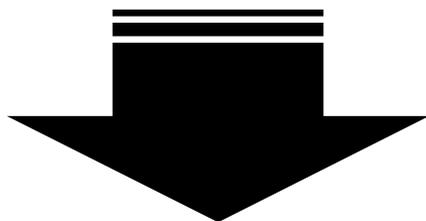
In ambito IMU il d.l. 201/2011 richiamando la definizione di area edificabile prevista dall'articolo 2, lettera b), del D. Lgs. n°504/1992, **conferma** la finzione giuridica secondo la quale **non sarebbero edificabili** i terreni **posseduti** e **condotti** da soggetti in possesso di particolari requisiti.

L'estensione anche all'IMU dei requisiti già previsti per l'ICI non è possibile a causa del fatto che sia lo stesso d.l. n°201/2011 (articolo 13, comma 5, ultimo periodo) in modo indiretto sia il d.l. n°16/2012 (introduzione del comma 8-bis all'articolo 13 del d.l. n°201/2011) in modo diretto, richiamano per la qualifica di agricoltore la **nozione di coltivatore diretto** e di **imprenditore agricolo professionale** come qualificati **dall'articolo 1 del D. Lgs. n°99/2004** il quale fornisce una definizione ben più ampia di agricoltore portando a gravi conseguenze in merito al gettito d'imposta.

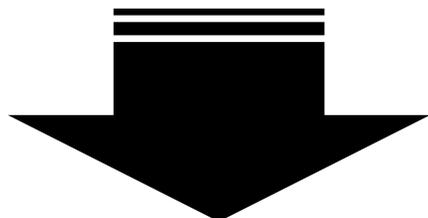
*fi* **Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura**

**Requisiti**

**ICI**

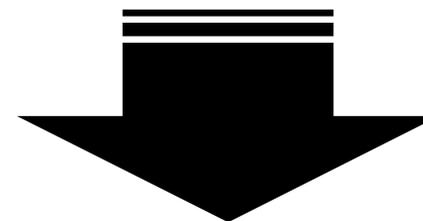


**Maggiori limiti**

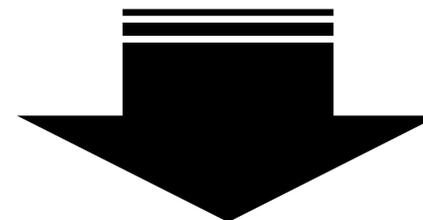


- Solo persone fisiche
- Solo se iscritte ex SCAU
- Solo se soggette a contribuzione
- Coltivare il fondo

**IMU**



**Minori limiti**



- Persone fisiche e società
- Coltivatori diretti e IAP
- Iscrizione alla previdenza agricola

*fi*

## **Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura** **La giurisprudenza in ambito ICI**

**La cancellazione dagli elenchi decorre dal 01 gennaio dell'anno successivo** (C. Cassazione nn. 21761/2009 e 214/2005)

**Agevolazione non estensibile ai pensionati dell'agricoltura**  
(C. Cassazione n. 15516/2010, C. Costituzionale nn. 336/2003 e 87/2005)

**Agevolazione non estensibile a coloro che non possono iscriversi all'INPS perché non raggiungono il limite delle giornate lavorative**  
(C. Cassazione n. 15516/2010, C. Costituzionale nn. 336/2003)

**L'INPS consente la verifica di due requisiti: qualifica di coltivatore diretto o IAP e svolgimento dell'attività a titolo principale**  
(C. Cassazione nn. 15516/2010, 26878/2009, 214/2005)

**La conduzione diretta va provata separatamente dal Contribuente**  
(C. Cassazione nn. 15516/2010, 26878/2009, 214/2005)

*fi*

## **Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura La giurisprudenza in ambito ICI**

**Irrilevante la prova della coltivazione fornita attraverso una dichiarazione sostitutiva di notorietà**

*(C. Cassazione n. 27173/2010)*

**Agevolazione non applicabile alle società di capitali**

*(C. Cassazione nn. 11434/2010, 5931/2010)*

**Nel caso il terreno sia condotto da un soggetto in possesso dei requisiti e sia posseduto anche da altri soggetti non coltivatori la non edificabilità del terreno si estende anche a loro**

*(C. Cassazione nn. 14825/2011, 15566/2010, 26878/2009)*

# *f* **Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura** **L'agricoltore in ambito IMU**

## ***Il coltivatore diretto***

**piccolo imprenditore** che si dedica direttamente ed abitualmente alla manuale coltivazione dei fondi, in qualità di proprietario, affittuario, usufruttuario, enfiteuta, e/o all'allevamento ed attività connesse (articolo 2135 del codice Civile).

# *fi* **Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura** **L'agricoltore in ambito IMU**

***L'iscrizione all'INPS del coltivatore diretto e dei parenti e affini fino al IV grado***

***Requisiti  
oggettivi***

- Fabbisogno lavorativo necessario per la gestione dell'azienda non deve essere inferiore a **104 giornate annue** (articolo 3, Legge n°9/1963);
- il nucleo coltivatore diretto deve fare fronte autonomamente ad almeno **un terzo del fabbisogno lavorativo annuo** occorrente per la gestione dell'azienda (articolo 2, Legge n°9/1963).

# *fi* **Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura** **L'agricoltore in ambito IMU**

***L'iscrizione all'INPS del coltivatore diretto e dei parenti e affini fino al IV grado***

## ***Requisiti soggettivi***

l'attività deve essere svolta con **abitudine e prevalenza per impegno lavorativo e reddito ricavato** (artt. 1 e 2, Legge n°1047/1957). Ai sensi dell'articolo 2 della Legge n°9/1963, il requisito della abitudine si ritiene sussistere quando l'attività sia svolta in modo **esclusivo o prevalente**, intendendosi per attività prevalente **quella che occupi il lavoratore per il maggior periodo di tempo nell'anno e costituisca la maggior fonte di reddito** (Circolare SCAU n°21 del 18/03/1993, Circolare n°111 del 23/05/1998, punto 5, Msg. n°33537 del 21/09/1998, Msg. n°26076 del 02/04/1999, Msg. n°26 del 06/11/2000).



*Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura*

## **L'agricoltore in ambito IMU**

***L'iscrizione all'INPS del coltivatore diretto e dei parenti e affini fino al IV grado***

**Il mancato rispetto del requisito oggettivo o del requisito soggettivo comporta che il coltivatore è escluso dalla qualifica e dal regime previdenziale di coltivatore diretto, con la conseguenza che, ai fini IMU, non può godere dell'agevolazione prevista per i soggetti iscritti alla previdenza come coltivatori diretti in quanto, ai fini INPS, non può assumere tale qualifica anche se, di fatto, coltiva il terreno.**



## *Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura* **L'agricoltore in ambito IMU**

***L'imprenditore agricolo professionale (IAP) secondo l'art. 1,  
D. Lgs. n°99/2004: PERSONE FISICHE***

Soggetto in possesso di **competenze professionali** (dimostrare redditività, rispetto dei requisiti minimi in materia di ambiente, igiene e benessere degli animali, possesso di conoscenze e competenze professionali adeguate);

Svolge le attività agricole elencate **dall'articolo 2135 del codice civile**;

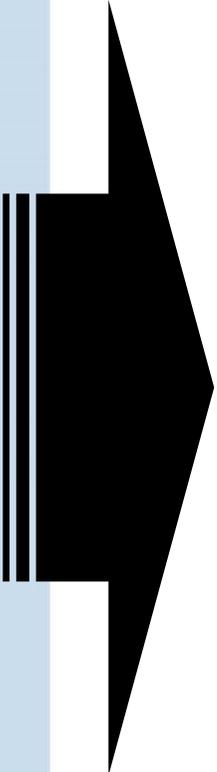
Le attività devono essere svolte **direttamente o in qualità di socio di società**;

Occorre dedicare alle attività **almeno il 50% del proprio tempo di lavoro complessivo** (numero delle giornate lavorative definito dalla Regione);



## *Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura* **L'agricoltore in ambito IMU**

***L'imprenditore agricolo professionale (IAP) secondo l'art. 1,  
D. Lgs. n°99/2004: PERSONE FISICHE***



Le attività agricole devono produrre **almeno il 50% del reddito globale da lavoro** ridotto al 25% per le aziende in zone svantaggiate (si escludono: le pensioni di ogni genere, gli assegni equiparabili, le indennità e somme percepite per cariche pubbliche ovvero in associazioni o altri enti operanti nel settore agricolo);

Nel caso di **società di persone o cooperative**, il **socio** può ottenere la **qualifica di IAP**;

Nel caso di **società di capitali** l'**amministratore** può ottenere la **qualifica di IAP**.

# *fi* Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura L'agricoltore in ambito IMU

**L'imprenditore agricolo professionale (IAP) secondo l'art. 1,  
D. Lgs. n°99/2004: SOCIETA' (persone, capitali, coop.ve)**

Nello **statuto** deve essere previsto quale oggetto sociale l'**esercizio esclusivo delle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile**;

società di persone: **almeno un socio** deve essere in possesso della **qualifica IAP**. Per le s.a.s. la qualifica di IAP deve essere posseduta dall'accomandatario

società di capitali o cooperative: **almeno un amministratore** che sia anche socio per le società cooperative, abbia la **qualifica IAP**;

l'Amministratore può portare la qualifica di IAP ad **una sola società**;

Per le **società cooperative** la qualifica IAP viene soddisfatta quando **almeno 1/5 dei soci** abbia la qualifica IAP.

# *fi* **Le aree fabbricabili: agevolazioni per l'agricoltura** **L'agricoltore in ambito IMU**

## **L'attività di controllo dell'Ufficio**

per i **coltivatori diretti**: la **conferma dell'iscrizione all'INPS** nella sezione dedicata alla previdenza agricola;

per gli **imprenditori agricoli professionali**: il **possesso della certificazione** di IAP rilasciata dalla Regione e/o Provincia, nonché la **conferma dell'iscrizione all'INPS** nella sezione dedicata alla previdenza agricola dello IAP o, per le società, del socio e/o amministratore;

per **entrambi i soggetti** occorrerà altresì verificare che i terreni siano, oltretutto posseduti, **anche direttamente condotti**, a tal fine potranno essere richiesti ad INPS o all'ente che rilascia la certificazione IAP i dati dichiarati in merito ai fogli e mappali. **Solo nel caso delle società di persone è ammessa l'agevolazione qualora i soci abbiano concesso in affitto o comodato i terreni che, in qualità di soci, continuano a coltivare** (Circolare MEF, n°3/DF del 18/05/2012);



*Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale*

## **RAPPORTO DI PERTINENZA TRA AREE E FABBRICATI**

## *fi* **Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale**

I tre diversi possibili ambiti dai quali attingere la nozione di pertinenza:

**Urbanistica** (Corte di cassazione, sezione III penale, sentenze n°4056 del 21 maggio 1997, n°7544 dell'11 giugno 1999 e n° 11839 del 18 ottobre 1999):

- **preordinata a una oggettiva esigenza dell'edificio** (bene principale);
- **funzionalmente e oggettivamente destinata al servizio dell'edificio;**
- **priva di autonomo valore di mercato;**
- **non valutabile in termini di cubatura** o dotata di un volume minimo tale da non consentire, in relazione alle caratteristiche dell'edificio, una sua destinazione autonoma e diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede (Consiglio di Stato, sezione V, sentenza n°633 del 7 maggio 1993)

## *f* **Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale**

I tre diversi possibili ambiti dai quali attingere la nozione di pertinenza:

**Catastale** Secondo la legge istitutiva del **catasto** “*si considera unità immobiliare urbana ogni parte di immobile che, nello stato di fatto in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre reddito proprio*” ed è quindi ovvia **l’indissolubilità** (non si parla di fabbricato ma di immobile) **tra fabbricato e terreno edificato; l’unità immobiliare è perciò l’insieme di tutto quanto ne costituisce l’essenza: l’area coperta, l’area scoperta e le strutture murarie.**

L’incidenza della pertinenza viene **valutata diversamente** in funzione del **Gruppo Catastale** cui deve farsi riferimento per il classamento dell’unità immobiliare

## *fi* **Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale**

**I tre diversi possibili ambiti dai quali attingere la nozione di pertinenza:**

**Civilistica** Ricavabile dall'articolo 817 e segg. del Codice civile:

“Sono **pertinenze** le cose **destinate in modo durevole** a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima.”.

Perché si verifichi un rapporto di pertinenzialità occorre quindi che siano soddisfatti due requisiti:

- **oggettivo**: la durevole funzione di servizio o di ornamento;
- **soggettivo**: l'atto di destinazione.

# *fi* **Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale**

## **La nozione di pertinenza ai fini ICI ed IMU:**

Il consolidato **orientamento della Corte di Cassazione** ha stabilito che occorre fare riferimento al ruolo pertinenziale come definito dal **Codice Civile** (Cassazione n°19375/2003, n°17035/2004, n°5755/2005, n°15739/2007, n°22129/2010). E **ben poco importa la caratteristica di edificabilità dell'area** che risulta, quindi, **ininfluente ai fini della definizione del rapporto pertinenziale tra i due immobili (fabbricato ed area).**

## Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale

*fi*

### Elementi per la verifica del rapporto di pertinenza

1. verificare se il contribuente ha a suo tempo presentato la **dichiarazione ICI/IMU** con la quale ha espressamente fatto emergere l'esistenza di un **diritto all'esenzione dall'imposta** per il terreno in quanto pertinenziale ad altro manufatto (Cassazione nn. 19639/2009 e 25127/2009);
2. individuare gli **elementi fattuali e concreti per la sussistenza dei requisiti oggettivi e soggettivi** che formalizzano il rapporto di pertinenza ai sensi dell'art. 817 e segg. del c.c., i quali possono essere qui sintetizzati:
  - valutare lo stato effettivo dei luoghi ed i rapporti tra i manufatti e l'adiacente spazio;
  - la durevole funzione di servizio e di ornamento;
  - il conferire alla cosa principale utilità ed abbellimento;
  - nel caso di pertinenza distaccata dal bene principale occorre vi sia la necessaria vicinanza tale da consentire la funzione di abbellimento o utilità della pertinenza rispetto al fabbricato;
  - la destinazione che connette funzionalmente la cosa accessoria al bene principale deve essere palesemente riscontrabile;
  - deve esservi una volontà effettiva di destinazione da parte degli aventi diritto;
  - l'autore dell'atto di destinazione, oltre che proprietario della cosa principale, deve essere proprietario della cosa accessoria;
  - la pertinenza deve essere destinata in modo durevole al servizio od ornamento della cosa principale.

## ***Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale***

***fi***

### **Elementi per la verifica del rapporto di pertinenza**

3. considerare **irrilevante l'eventuale destinazione edificatoria** del terreno (Cassazione n°22129/2010, n°19375/2003, n°17035/2004, n°5755/2005, n°15739/2007);

4. **non suscettibilità** anche del bene costituente pertinenza di **diversa destinazione senza radicale trasformazione** (Cassazione n°22129/2010);

5. se la **scelta pertinenziale non è giustificata da reali esigenze** (economiche, estetiche o di altro tipo), **non può avere valenza tributaria** (Cassazione nn. 25127/2009 e 22129/2010);

6. nel caso il terreno sia **area edificabile** occorre che intervenga una oggettiva e funzionale modificazione dello stato dei luoghi che **sterilizzi, in concreto e stabilmente, lo ius aedificandi**, che non si risolva quindi in un mero collegamento materiale rimovibile ad libitum (Cassazione nn. 25127/2009, 22129/2010, 10090/2012);

7. l'uso a **giardino** di un terreno limitrofo ad un fabbricato, in carenza di ulteriori elementi concreti, **non depono affatto per la sussistenza di un sicuro e durevole asservimento** dell'area (Cassazione n° 22129/2010);



## **Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale**

### **Elementi per la verifica del rapporto di pertinenza**

8.nel caso il **valore di quell'area** (perché e proprio perché asservita) **sia stato considerato ai fini di determinare quello** (catastalmente rilevante) **del fabbricato** cui si assumerebbe pertenerne, ciò **non depone affatto per la sussistenza di un sicuro e durevole asservimento dell'area** (Cassazione n°22129/2010);

9.la **fusione catastale** di una particella rispetto al fabbricato **può essere solo elemento rafforzativo del rapporto di pertinenza** (Cassazione n°22129/2010);

10.l'indicazione del **ruolo pertinenziale** di un bene rispetto ad un altro **in un atto pubblico** di vendita o in un contratto di locazione è **elemento irrilevante al fine di provare l'effettiva esistenza del ruolo pertinenziale** (Cassazione n°10090/2012);

11.se l'area è **effettivamente pertinenziale al fabbricato** se ne deve tenere conto **in sede di determinazione del valore** (rendita) del fabbricato stesso (Cassazione n° 10090/2012) e quindi l'area andrebbe catastalmente fusa con il fabbricato.

## *Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale*

*fi*

### **Il rischio della doppia imposizione**

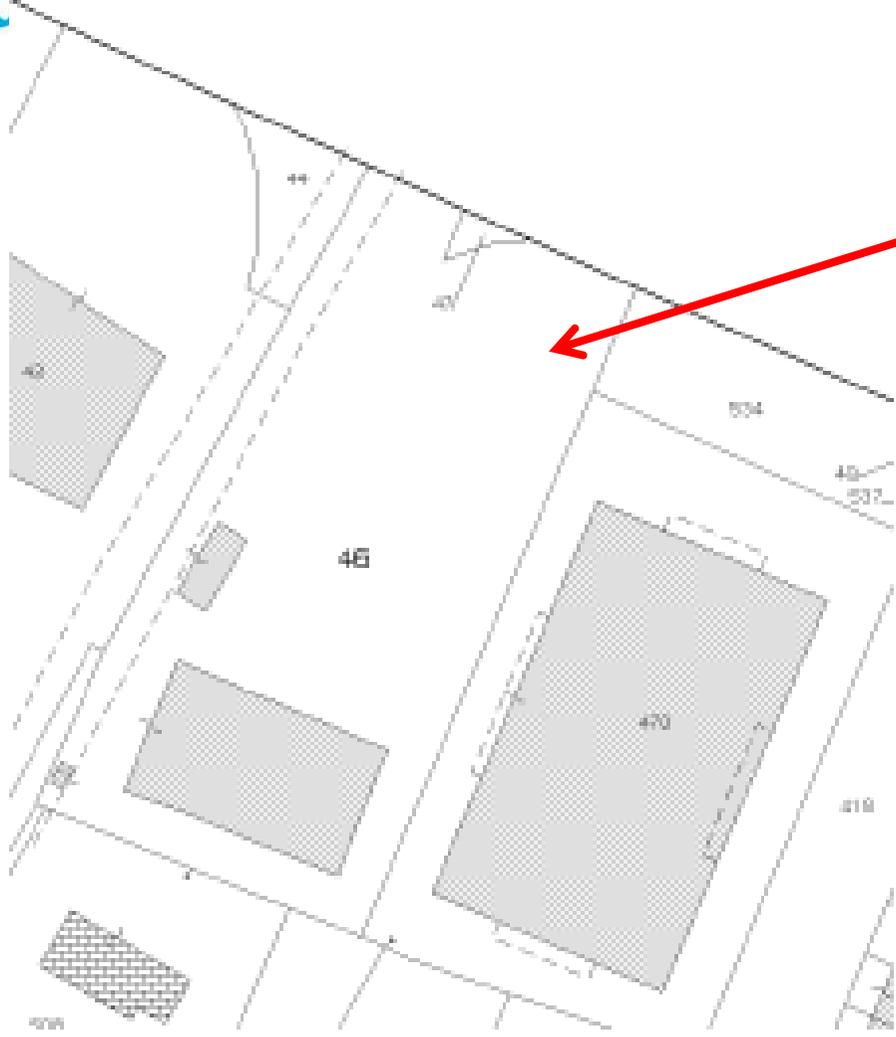
La tassazione delle aree pertinentziali sulla base della loro effettiva edificabilità può comportare il rischio della doppia imposizione (imposta dovuta sia sulla base della rendita catastale del fabbricato che sulla base del valore imponibile dell'area, dove il valore dell'area – o una sua quota – è già compreso nel valore del fabbricato).

Valga il seguente caso come esempio riguardante un fabbricato classificato in categoria catastale D

# Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale

*fi*

## Il rischio della doppia imposizione



Lotto edificato di complessivi  
7.372 mq con indice edificatorio  
pari a 0,6 mq/mq da cui S.U.  
max =  $7.372 \times 0,6 = 4.423,20$   
mq.

Superficie utile realizzata = 1.191  
mq

Superficie utile residua =  
 $4.423,20 - 1.191 = 3.232,20$  mq

Superficie fondiaria residua:  
 $3.232,20 / 0,6 = 5.387$  mq

Ipotesi di valutazione area  
residua:

Supponendo 200,00 €/mq Sf

$200,00 \times 5.387 = 1.077.400,00$  €



# Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale

## Il rischio della doppia imposizione

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

H Elementi Estimabili Utilizzati per la Destinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89					
1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO					
Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m <sup>2</sup> - m <sup>3</sup> (5)	Valori Unitari €/m <sup>2</sup> - €/m <sup>3</sup>	Valori Complessivi €
TER	ART/IND	ART/IND	7.372	77,47	571.109
FAB	ART/IND	ART/IND	1.099	258,23	283.795
FAB	ART/IND	UFFICI	92	258,23	23.757

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 878,7 (in Mgl)

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA  
La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, in Mgl di €, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = Va (in Mgl. di €) 878,7 X 0,0200(r) = € 17,6 c.t. = € 17.574,00 (6)



## **Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale**

### **Il rischio della doppia imposizione**

Emerge come già in sede di determinazione della rendita catastale del fabbricato sia stato attribuito un valore all'area pertinenziale pari a 77,47 €/mq (biennio economico di riferimento 1988/1989) moltiplicato per l'intera superficie del lotto (aree coperte + aree scoperte) da cui un valore di euro 571.109,00.

Valore che, insieme al valore del fabbricato, concorre a definire la rendita complessiva pari ad euro 17.574,00.

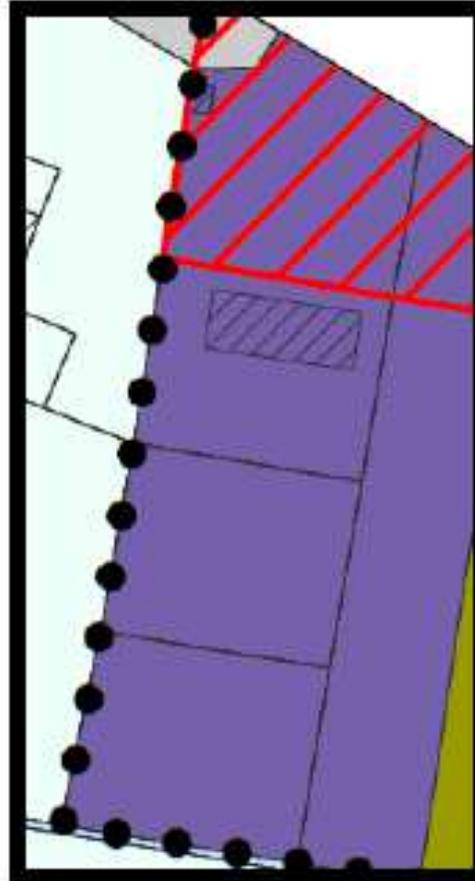
**Pretendere l'imposta per la parte di area ancora disponibile (5.387 mq) significherebbe duplicare l'imposta in quanto già calcolata per tale area come quota della rendita ancorché con valore inferiore a quello reale di mercato.**

fi

## Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale

Il rischio della **doppia imposizione**

Un caso da articolo 1, commi 336-337, L. n°311/2004





# Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale

## Il rischio della **doppia imposizione**

Un caso da articolo 1, commi 336-337, L. n°311/2004

Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Redditi	
1		120	17		2		D/7				Euro 8.034,65 L. 15.565.000	VARIAZIONE del 18/07/1990 n. 3794 L/1990 in art dal 24/05/1999 AMPLIAMENTO CLS 699
Indirizzo		VIA EMILIA ROMAGNA n. 15 piano: T:										
Notifica		-				Partita		12355		Mod.58		-

Immobile												
DC	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Post	Quota Classe	Specificazioni		Dato	Reddito			
						in mq ca	in mq ca		Consistente	Aggiunti		
1	120	17			FRATTO DI 2/3	17	28	2/3	Euro 16,07 L. 31.118	Euro 14,38 L. 26.780	ATTREMENTO (LITTO PUBBLICO) del 14/04/1981 n. 111/81 in art. del 11/01/1973	
Notifica		Parma 11121										

Immobile												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Post	Quota Classe	Specificazioni		Dato	Reddito			
						in mq ca	in mq ca		Consistente	Aggiunti		
1	120	20			VICINIO	18	80		Euro 11,18 L. 31.118	Euro 13,72 L. 26.780	Impianto meccanografico del 08/11/1978	
Notifica		Parma 11942										

*fi*

## ***Le aree fabbricabili: il rapporto pertinenziale***

### **Il rischio della doppia imposizione**

**Un caso da articolo 1, commi 336-337, L. n°311/2004**

La nuova rendita accertata:

Rendita precedente capannone = € 8.038,65

Rendita nuovo capannone con maggiore area pertinenziale = €  
8.038,65 + € 12.351,50 = **€ 20.390,15**



***Le aree fabbricabili: unità collabenti***

## **LE UNITA' COLLABENTI**

## *fi* **Le aree fabbricabili: unità collabenti**

### **Unità collabenti (F/2):**

Non sono fabbricati nel senso catastale (D.M. Finanze n°28 del 02/01/1998) bensì unità che, per le loro caratteristiche di **sopraggiunto degrado**, non sono più in grado di produrre reddito proprio (inagibili o inabitabili).

Per le unità di **nuovo impianto** occorre una **dichiarazione sottoscritta dal tecnico compilatore o dal proprietario attestante lo stato di degrado** (Nota catasto n°C3/95/98 del 22/10/1998).

Per le unità soggette a **variazione** occorre allegare alla denuncia una **attestazione rilasciata dai competenti uffici comunali o da altri organi competenti** (Nota catasto n°C3/494 del 11/12/1997).

## *fi* **Le aree fabbricabili: unità collabenti**

### **Unità collabenti (F/2):**

**Discrasia** tra il concetto di inagibilità/inabitabilità vigente ai fini ICI e IMU che prevede la riduzione del 50% dell'imposta per l'ICI o del 50% della base imponibile per l'IMU, ed il concetto di inagibilità/inabitabilità catastale che prevede la non attribuzione della rendita.

Ai fini ICI/IMU, mancando la rendita, **il valore imponibile potrebbe essere determinato in funzione del valore dell'area edificabile con riguardo alle condizioni urbanistico/edilizie e/o dei volumi esistenti.**

C'è chi sostiene l'esclusione da ICI e da IMU in quanto gli immobili sono comunque censiti al catasto fabbricati (art. 2, comma 1, lettera a), D. Lgs. n°504/'92) ma privi di rendita e, quindi, con valore imponibile pari a zero, pertanto l'assoggettabilità ad ICI/IMU dovrebbe nascere solo nel caso di inizio di lavori di recupero edilizio (art. 5, comma 6, D. Lgs. n°504/'92), **in realtà tali unità non appartengono alla nozione di fabbricati come prevista dalle due imposte per le quali si richiama la definizione catastale di unità immobiliare.**

Su tali unità può applicarsi il concetto dell'**edificabilità di fatto** (anche al di fuori della previsione programmatica) che influisce sul valore del bene e si presenta quando vi sono fabbricati **destinati alla demolizione ed alla loro ricostruzione** (Cassazione n°5166/2013).

*fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

## **LA POTESTA' REGOLAMENTARE DEL COMUNE RELATIVAMENTE ALLA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO**

## *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

### **La normativa in ambito ICI**

Il Decreto Legislativo n° 446/1997, articolo 59, lettera g), recita: *“Con regolamento adottato a norma dell’articolo 52, i comuni possono: (...) determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili, al fine della limitazione del potere di accertamento del comune qualora l’imposta sia stata versata sulla base di un valore non inferiore a quello predeterminato, secondo criteri improntati al perseguimento dello scopo di ridurre al massimo l’insorgenza di contenzioso.”*

# *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

## **La normativa in ambito IMU**

Il d.l. n°16/2012 ha modificato l'articolo 14, comma 6, D. Lgs. n°23/2011 **eliminando** il richiamo alla potestà regolamentare del comune in ambito ICI che poteva essere estesa anche all'IMU (articolo 59, comma 1, lettera g), D. Lgs. n°446/1997).

Le “Linee guida” per la predisposizione dei regolamenti IMU emanate dal MEF (articolo 6) consentono (nell'ambito del potere regolamentare residuo garantito dall'articolo 52 del D. Lgs. n° 446/1997) la possibilità di stabilire dei valori di riferimento ai fini IMU. Tali valori possono perseguire **due diversi obiettivi**:

**-valori orientativi** non vincolanti né per il contribuente né per l'ufficio tributario;

**-valori che seguono il principio di autolimitazione** al potere di accertamento dell'ufficio tributario in analogia con quanto avveniva in ambito ICI.

# *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

## **La normativa in ambito IMU**

E' evidente che sarà il comune a dover specificare nel proprio regolamento la valenza che intende conferire ai valori che verranno determinati.

La diversa scelta dovrà necessariamente discendere da una attenta analisi delle capacità di accertamento dell'ufficio tributario.

La scelta di valori **meramente orientativi** presuppone la **presenza di personale tecnico** in grado di **sostenere efficacemente nelle motivazioni all'avviso di accertamento** (ma anche in sede contenziosa) un diverso (maggiore) valore di mercato rispetto ai valori tabellari.

La scelta di valori che seguono il **principio di autolimitazione** al potere di accertamento è utile per gli uffici tributari che **non possono contare su un continuativo e valido appoggio tecnico** ai fini della determinazione puntuale dei valori di mercato delle aree.

# *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

## **La normativa in ambito IMU**

La possibilità di determinare valori puramente orientativi potrebbe essere un elemento sufficiente a consentire che nel regolamento IMU si disponga che l'approvazione degli stessi valori sia possibile anche attraverso una semplice **determina dirigenziale e non già una delibera di Giunta.**

# *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

## **Prassi e giurisprudenza**

- Circolare Min. Finanze n°296/e del 31/12/1998 (**autolimitazione accertamento in ambito ICI**);
- Cassazione nn. 15461/2010, 9137/2005 (**applicabilità retroattiva dei valori deliberati**);
- Cassazione nn. 16702/2007, 9216/2007 (approvazione dei valori demandata alla **Giunta** e non al Consiglio Comunale);
- Cassazione n°13042/2011 (approvazione dei valori demandata al **Consiglio Comunale**, nella sentenza si richiama la n°16702/2007 che invece identifica la Giunta).
- Cassazione nn. 2764/2009, 9216/2007, 9137/2005 (i valori **non hanno natura imperativa**, ma svolgono una funzione analoga ai c.d. studi di settore o redditometri. Mera fonte di presunzioni).

# *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

## **Prassi e giurisprudenza**

- Cassazione n°21761/2009 (elementi come: **coefficienti, modalità e criteri sono sufficienti per giungere alla stima del valore dell'area**);
- Cassazione nn. 15461/2010, 21764/2009 (i criteri di valutazione costituiscono una base per **orientare l'esercizio del potere discrezionale dell'amministrazione** a fronte del quale **il contribuente che intende contrastare la valutazione operata ha l'onere di portare all'attenzione del giudice tributario elementi probatori idonei a dimostrare l'incongruità**);
- Cassazione nn. 1944/2012, 23506/2011, 12270/2010, 8505/2010 (all'avviso di accertamento **non devono necessariamente essere allegati gli atti** che hanno portato alla determinazione del valore deliberato), in senso contrario Cassazione n°20535/2010.

# *fi* Le aree fabbricabili: potestà regolamentare

## Prassi e giurisprudenza

- Cassazione n°20872/2010 (nel caso in cui il Comune **non abbia determinato** i valori unitari ai sensi dell'art. 59, D.Lgs. n° 446/1997, il **contribuente determina** il valore imponibile sulla base di una **mera previsione**. Nell'ipotesi in cui essa si riveli errata egli sarà tenuto ad uniformarsi all'accertamento dell'ente impositore ma **mancando qualsiasi volontarietà e colpevolezza della condotta, la stessa non potrà essere sanzionata**);
- Cassazione n°23506/2011 (i valori tabellari deliberati dal Comune risultano attendibili anche nel caso in cui **per la loro determinazione non si sia fatto espresso richiamo a specifici atti di compravendita**).

# *fi* Le aree fabbricabili: potestà regolamentare

## Prassi e giurisprudenza

- Cassazione n°23506/2011 (l'accertamento dell'imponibile ben **può fondarsi, in difetto di prova contraria da parte del contribuente, sulla base delle delibere di determinazione del valore delle aree edificabili**);
- Corte dei Conti – Sezione Regionale di Controllo per la Lombardia parere n°1004/2009 (la determinazione dei valori tabellari ed i loro eventuale incremento **non è contrario** alle limitazioni introdotte dalla legge n°133/2008 sul divieto di aumento della tassazione fino alla piena attuazione del federalismo fiscale).

# *fi* Le aree fabbricabili: potestà regolamentare

## Prassi e giurisprudenza

- Cassazione n°13105/2012 (il Comune **può scegliere** con quale atto determinare i valori di mercato, se lo fa con il **regolamento** approvato dal **Consiglio Comunale** i valori stessi non possono avere altra finalità di **autolimitare il potere di accertamento del Comune**. Se, invece, i valori sono determinati con un atto deliberativo delle **Giunta Comunale** essi hanno una **valenza meramente orientativa** sono finalizzati al perseguimento di criteri di efficienza nella gestione dell'imposta. La delibera di Giunta assume la veste di **mero atto d'indirizzo** ovvero di norma interna in quanto **diretta a fornire in via generale criteri uniformi che i funzionari accertatori devono seguire nell'espletamento dei propri compiti lavorativi**);

# *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

## **Conclusioni**

- Il Regolamento ICI adottato dal Consiglio Comunale che approva i valori vincola principalmente il Comune;
- Il Contribuente può legittimamente determinare un valore inferiore a quello stabilito dal Comune ma deve premunirsi in caso di eventuale accertamento;
- Il Comune potrebbe non approvare la norma regolamentare ma deliberare i valori con atto di Giunta Comunale, in tal caso essi rivestono una sorta di mero orientamento sia per il Contribuente sia per l'attività di accertamento dell'Ufficio.

## *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

### **Possibilità di regolamentazione in ambito IMU.**

Il d.l. n°16/2012 ha modificato l'articolo 14, comma 6, D. Lgs. n°23/2011 **eliminando** il richiamo alla potestà regolamentare del comune in ambito ICI che poteva essere estesa anche all'IMU (articolo 59, comma 1, lettera g), D. Lgs. n°446/1997).

Il Comune **può**, comunque, **dotarsi di un regolamento** nel quale inserire valori di mercato i quali **non** avranno più lo scopo di **autolimitare il potere d'accertamento** dell'Ufficio ma potranno essere **elementi orientativi**, e quindi non vincolanti, tra le parti.

Il Comune potrebbe disporre che l'approvazione degli stessi valori sia possibile anche attraverso una semplice **determina dirigenziale**.

# *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

## **Possibilità di regolamentazione in ambito IMU: criteri.**

1. I valori determinati non dovrebbero essere frutto di un “accordo” tra gli assessori in giunta ma discendere da analisi di mercato oggettive, questo perché i valori devono poi, possibilmente, essere utili per le stime o, comunque, coerenti con esse;
2. L’elaborazione dei valori dovrebbe coinvolgere sia i servizi comunali che si occupano del territorio (Edilizia, Urbanistica, Patrimonio) sia enti esterni (Agenzia del Territorio e Agenzia delle Entrate);

## *fi* **Le aree fabbricabili: potestà regolamentare**

### **Possibilità di regolamentazione in ambito IMU: criteri.**

3. I valori devono essere esplicitati in modo chiaro in quanto l'opera non è rivolta solo ad un pubblico tecnico ma anche a soggetti non competenti (contribuenti, consulenti fiscali);
4. Occorre cercare un dialogo con gli ordini professionali promuovendo i contenuti dell'opera e rimanendo aperti a proposte di variazione, se i professionisti vedono nell'opera un valido elemento anche per la loro attività saranno i primi a promuoverla;
5. Programmare con cura le revisioni dell'opera evitando, se possibile, il ricorso agli aggiornamenti secondo il metodo ISTAT.