

NOTA MINISTERO DELLE FINANZE 4 MAGGIO 1994, N. C-1/1022 (Dipartimento del Territorio) ULTERIORI SPECIFICHE SUI REQUISITI DI RURALITA' E LA DESCRIZIONE DI ALCUNI CASI PARTICOLARI.

INDICAZIONI DI MASSIMA PER L'AUTODETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PRESUNTA DEI FABBRICATI CHE NON PRESENTANO I REQUISITI DI RURALITA' PREVISTI DALL'ART. 9 DELLA LEGGE 26-2-1994, N. 133.

Allegato A A) LA NUOVA NORMATIVA.

Il decreto legge 30-12-1993, n. 557, convertito con modificazioni della legge 26-2-1994, n. 133, ha stabilito nuovi criteri per il riconoscimento, ai fini fiscali, della ruralità delle costruzioni.

B) NUOVI CRITERI DI RURALITA'.

1) Requisito afferente i diritti di proprietà ovvero altri diritti reali.

Il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce terreno cui l'immobile è asservito o dai familiari conviventi fiscalmente a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche.

2) Requisito di utilizzazione.

L'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola dei soggetti di cui alla lettera a), sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nella azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiore a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento.

3) Requisito di superficie poderale.

Il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a 10.000 metri quadrati ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario.

Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra, ovvero la funghicoltura, il suddetto limite diviene ridotto a 3.000 metri quadrati.

4) Requisito economico - Reddituale.

Il volume di affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo.

Il volume di affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo (L. 10.000.000), di cui all'art. 34, terzo comma del decreto del Presidente della Repubblica 26-10-1972, n. 633.

5) Requisito tipologico.

I fabbricati a uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8, ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2-8-1969, adottato in attuazione dell'art. 13 della legge 2-7-1949, n. 408, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

6) Requisito di limite territoriale.

Il fabbricato, qualora non situato sul terreno a cui è asservito, deve ricadere nel medesimo territorio comunale o in quello di un comune confinante.

Nel caso in cui l'unità immobiliare sia utilizzata congiuntamente da più soggetti di cui al punto 2), è sufficiente che i requisiti descritti in precedenza risultino soddisfatti almeno in capo a uno di tali soggetti.

Casi particolari Qualora sul terreno sul quale è svolta l'attività agricola insistano più unità immobiliari a uso abitativo, i requisiti di ruralità devono risultare soddisfacenti distintamente.

Qualora un solo nucleo familiare utilizzi più unità abitative si rende necessario, fra l'altro, che venga rispettato, per la totalità delle abitazioni, il limite massimo di 5 vani catastali o 80 mq, per un abitante, e di un vano catastale o 20 mq, ogni abitante oltre il primo.

Non si considerano produttive di reddito di fabbricati le costruzioni non utilizzate che hanno i requisiti in precedenza precisati per essere considerate rurali, ad eccezione di quelli di cui al punto 2.

La mancata utilizzazione deve essere comprovata con apposita autocertificazione con firma autenticata, da fornire a richiesta degli organi competenti.

L'autocertificazione deve attestare l'assenza di allacciamento alle reti dell'energia elettrica dell'acqua e del gas.

C) ADEMPIMENTI DEL CONTRIBUENTE.

I fabbricati, o porzioni autonome degli stessi, che non presentano i requisiti di ruralità, devono essere: a) denunciati nella prossima dichiarazione da presentare nel 1994; b) assoggettati all'imposta comunale sugli immobili (Ici) per l'anno 1994, sulla base della rendita presunta attribuibile a ciascuna unità immobiliare, da definire per comparazione con immobili similari già censiti al catasto; c) dichiarati al catasto edilizio urbano entro il 31 dicembre 1995, con le nuove modalità d'accatastamento definite dal regolamento d'attuazione dell'art. 2 della legge n. 75 del 1993, in corso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

D) AGEVOLAZIONI.

Per il contribuente che provveda agli adempimenti fiscali e catastali di cui al punto C, il legislatore ha previsto una duplice agevolazione, in quanto non si fa luogo: 1) al recupero di eventuali tributi relativi ai periodi di imposta anteriori al 1° gennaio 1993 per le imposte dirette, al 1° gennaio 1994 per le altre imposte e tasse, e per l'imposta comunale sugli immobili (Ici); 2) alla riscossione di eventuali contributi previsti dall'art. 11 della legge 28-1-1977, n. 10 (Bucalossi).

E) IOMODALITA' DI VERSAMENTO DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI (ICI).

L'imposta comunale (Ici) relativa agli immobili rurali in esame deve essere versata con un conto corrente, diverso da quello da utilizzare per i rimanenti immobili, appositamente predisposto dall'Amministrazione finanziaria.

F) INFORMAZIONI.

Per informazioni e assistenza gli interessati possono rivolgersi oltre che agli Uffici Finanziari, anche ai Comuni e alle Associazioni Agricole.

Allegato B Premessa La legge 26-2-1994, n. 133, di conversione del decreto legge 30-12-1993, n. 557, stabilisce, all'art. 9, nuovi criteri per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati, disponendo altresì l'iscrizione nel catasto edilizio urbano entro il 31 dicembre 1995 dei fabbricati già rurali ovvero denunciati in catasto come tali, che non presentano i requisiti di ruralità previsti dalla norma sopra richiamata (vedesi allegato A).

I suddetti fabbricati devono essere denunciati nella prossima dichiarazione dei redditi e assoggettati all'imposta comunale sugli immobili (Ici), per l'anno 1994.

A tal fine, come è noto, è necessaria la preliminare conoscenza della rendita catastale attribuita o attribuibile a ciascuna unità immobiliare.

Trattandosi nella fattispecie di edifici, ovvero porzioni autonome degli stessi (unità immobiliari), ancora privi di rendita catastale definitiva, la normativa vigente prevede che le imposte sui redditi e l'Ici siano determinate con riferimento alla "rendita presunta", attribuibile a ciascuna unità immobiliare, per comparazione con immobili similari per destinazione, caratteristiche costruttive e posizionali, già censiti in catasto.

Da quanto sopra rappresentato discende come nell'ipotesi di fabbricati siti in agglomerati urbani, ovvero nelle immediate vicinanze, e più in generale, in tutti i casi in cui esistono, in prossimità dell'immobile considerato, fabbricati similari, la determinazione della rendita per comparazione non presenta particolari difficoltà.

E' da rilevare peraltro come detti fabbricati, per la loro destinazione, spesso si trovino ubicati in aperta campagna, e presentino, caratteri tipologici diversi da quelli urbani.

In questi casi l'insussistenza, o comunque la non immediata identificazione di riferimenti utili (immobili similari) nelle vicinanze, rende di fatto più difficoltosa l'applicazione della regola generale sopra richiamata.

In relazione a queste possibili difficoltà vengono fornite agli uffici, enti e associazioni di categoria, interessati alle attività d'informazione e assistenza al contribuente, alcuni brevi richiami cui criteri di: - calcolo della consistenza in "vani catastali", ovvero in "metri quadrati", rispettivamente per le unità censibili nelle categorie del gruppo A (unità abitative), e del gruppo C (magazzini, laboratori, autorimesse...); - classamento (attribuzione della categoria e della classe) delle unità immobiliari al catasto edilizio urbano; al fine di favorire la determinazione, o meglio, la autodeterminazione delle relative rendite catastali, evitando, per quanto possibile, le defatiganti code e attesa che in queste circostanze di norma vengono a crearsi presso gli uffici catastali. 1.

Unità immobiliari.

Con specifico riferimento alle fattispecie esaminate, l'Unità immobiliare identifica di norma un intero fabbricato ovvero una sua porzione, idonea - nelle condizioni in cui si trova - a essere utilizzata autonomamente e quindi anche a fornire un reddito; in termini diversi, una porzione immobiliare, idonea essere autonomamente locata. 2.

Rendita catastale.

La rendita catastale rappresenta il reddito medio ordinariamente ritraibile da una unità immobiliare, con riferimento all'epoca 1988-1989.

Detta rendita è uguale al prodotto della tariffa per la consistenza dell'unità esaminata.

$$\text{Rendita catastale} = \text{tariffa (L/vano, L/mq)} \times \text{consistenza (n. vani, mq)}.$$

La tariffa è desumibile in funzione della categoria e della classe attribuita all'unità immobiliare, da: - la pubblicazione "Fai da te", curata per ogni provincia dal ministero delle Finanze, in occasione degli adempimenti Isi; - la Gazzetta Ufficiale riportante la tariffa d'estimo del Comune ove l'unità è ubicata; - informazioni fornite dalla stampa specializzata, e da altri mezzi di comunicazione nazionali e locali.

E' da fare presente inoltre come il Ministero delle finanze stia curando un nuovo "Fai da te", relativamente ai soli Comuni nei quali le precedenti tariffe sono state variate, come già pubblicizzato, dalla stampa locale. 3.

Indicazioni per il classamento delle unità immobiliari al catasto edilizio urbano.

Il classamento - come è stato già precisato - consiste nell'attribuzione ad ogni unità immobiliare di una specifica categoria e classe di merito tra quelle presenti nei quadri delle tariffe estimali relativi al Comune ovvero alla zona censuaria, ove l'unità immobiliare è sita.

In tale ambito assumono particolare rilevanza: - per la categoria, la destinazione d'uso ordinaria in base ai caratteri tipologici e costruttivi dell'unità immobiliare; - per la classe, gli aspetti estrinseci ovvero ubicazionali, che di fatto riassumono tutte le caratteristiche connesse al sito (salubrità, livello dei servizi e delle infrastrutture, ...); detto parametro individua pertanto in linea di massima il livello (classe) di redditività ordinariamente ritraibile da immobili simili per caratteristiche tipologiche e costruttive (categorie), in funzione della variabilità delle caratteristiche posizionali.

Da quanto sopra rappresentato discende anche che per l'attribuzione della classe non dovrebbero sussistere problemi particolari, semprechè l'unità immobiliare esaminata sia collocata in aree rurali: per la stessa di fatto appare corretta l'attribuzione di una classe espressiva di un basso livello reddituale, e cioè una delle prime classi riportate nei richiamati quadri di tariffa del Comune (o zona censuaria) di ubicazione dell'immobile, relativi alla categoria di appartenenza della unità.

Anche per quanto concerne la individuazione di questo secondo parametro (categoria), non dovrebbero sussistere difficoltà, essendo lo stesso - come già richiamato - correlato di norma in modo univoco alla specifica destinazione dell'immobile.

Per esempio sono censibili nella categoria: - C/2, i magazzini (ovvero altri locali autonomamente utilizzabili per questa funzione); - C/3, i laboratori; - C/6, le autorimesse e le stalle; - C/7, le tettoie.

In questo quadro di riferimento metodologico, le unità ad uso abitativo costituiscono una rilevante eccezione, atteso l'ampio ventaglio di categorie presenti nei quadri tariffari (da A/1 ad A/11, con esclusione delle A/10).

Per le stesse risulta quindi necessario prendere in considerazione, unitamente alla destinazione, anche le caratteristiche tipologiche e costruttive, che ordinariamente determinano l'attribuzione della categoria. A questo fine sono rappresentate nel prospetto allegato le caratteristiche peculiari delle principali categorie ad uso residenziale, anche se è opportuno rilevare come una più precisa definizione delle stesse a livello locale non possa prescindere da un esame delle "unità tipo", che individuano in modo specifico e per ciascun Comune i caratteri suddetti (vedasi prospetto allegato).

Peraltro, qualora il contribuente si trovi in difficoltà nell'individuazione della specifica categoria e classe anche sulla base dei richiamati indirizzi e caratteri delle diverse tipologie catastali, si possono fornire le seguenti ulteriori indicazioni, che tengono conto della circostanza che gli edifici in esame di norma presentano caratteristiche inferiori a quelle più propriamente urbane.

Dette indicazioni, ancorchè fortemente semplificative di una realtà immobiliare variamente caratterizzata, possono costituire un sicuro ausilio all'autodeterminazione della rendita da parte dello stesso contribuente.

A tal fine appare opportuno articolare il patrimonio immobiliare ad uso abitativo - con caratteri ordinari - in due insiemi, con riferimento precipuo all'epoca di costruzione ovvero di ristrutturazione, e più precisamente: - quello edificato, ovvero ristrutturato, nel periodo

successivo al 1945, che presenta, pur nella diversità tipologica e costruttiva, caratteri d'ordinario superiori a quelli dei fabbricati preesistenti alla suddetta epoca e standards conformi ovvero prossimi a quelli attuali; - e quello edificato nel periodo antecedente gli ultimi eventi bellici (e non ristrutturato), i cui livelli costruttivi e di dotazione impiantistica e dei servizi risultano d'ordinario decisamente inferiori agli standards attuali.

Per il patrimonio abitativo più vecchio si può ipotizzare l'attribuzione della categoria A/6 (ultrapopolare), o in assenza della stessa, della categoria A/4 (popolare), mentre per il patrimonio più recente, l'attribuzione della categoria A/8 (economica).

Per quanto concerne la classe, è stato già precisato come appare corretta l'attribuzione di una classe espressiva in un basso livello di redditività, risultando la stessa correlata soprattutto all'ubicazione dell'unità esaminata rispetto al centro edificato; in presenza di un quadro di classi mediamente articolato, detta classe può per esempio essere identificata nella seconda.

Forse non è superfluo sottolineare come le suddette indicazioni, comunque di larga massima, siano riferibili a edifici aventi caratteristiche economiche (A/3), ovvero di più modesto livello (A/3), di fatto siti in aree agricole e di dimensioni ordinarie.

E' chiaro come a parità di altre caratteristiche, per unità immobiliari aventi dimensioni elevate rispetto alla norma, tenda a ridursi la redditività unitaria e quindi sia corretta anche l'attribuzione della classe minima (la prima).

E' parimenti chiaro come unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteri peculiari, quali in particolare quelli censibili in A/1 (abitazioni signorili); A/7 (abitazioni in villino) e A/8 (abitazioni in villa) non possono in ogni caso rientrare nell'ambito applicativo delle suddette indicazioni.

Inoltre appare opportuno richiamare l'attenzione sui caratteri ubicazionali; qualora i suddetti fabbricati, a differenza di quanto ipotizzato siano localizzati nei centri urbanizzati, ovvero nell'immediata periferia degli stessi, la classe e quindi la rendita dovrà essere opportunamente ponderata in relazione a unità immobiliari di simili caratteristiche presenti nella zona e già censite.

Le indicazioni generali fornite per la determinazione della classe degli immobili a uso abitativo, possono essere estese anche al patrimonio destinato a uso diverso. 4.

Indicazioni per il calcolo della consistenza.

Si forniscono infine alcune indicazioni sul calcolo della consistenza catastale degli immobili che, si rammenta, va moltiplicata per la tariffa, al fine del calcolo della rendita presunta.

Per gli immobili ricadenti nelle categorie A (abitazioni) la consistenza si esprima in vani.

Il soggiorno, le camere e la cucina vengono conteggiati 1 vano ciascuno. Gli accessori diretti (bagni, corridoi, ingressi), sono conteggiati per 1/3 di vano, mentre gli accessori indiretti (cantine e soffitte) 1/4 di vano. Il numero dei vani risultante viene arrotondato al mezzo vano.

Per le categorie del gruppo C, la consistenza è espressa in metri quadrati netti, con arrotondamento al metro quadrato. 5.

Esempi di calcolo di rendite catastali presunte.

Abitazione composta da 2 camere, soggiorno, cucina, servizio igienico, disimpegno, ingresso e cantina (pari a 5,5 vani catastali), sita nel comune di Sacrofano (prov.

Roma) edificata nel periodo anteguerra e non ristrutturata: - categoria A/5, classe 2, tariffa €. 94.000/vano.

Rendita catastale presunta = tariffa x consistenza = €. 94.000 x 5,5 = €. 517.000; - rimessa, di superficie netta pari a mq 45, sita nel comune di Affile (prov.

Roma); - categoria C/6, classe 1, tariffa €. 490 mq.

Rendita catastale presunta = tariffa x consistenza = €. 490 x 45 = €. 22.050.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DELLE PIU' SIGNIFICATIVE CATEGORIE CATASTALI A USO ABITATIVO Categoria A/1 (abitazioni signorili) - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ubicati in zone di pregio con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore a quello standard dei fabbricati di tipo residenziale.

Elevata superficie.

Categoria A/2 (abitazioni civili) - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifiniture e dotazione di impianti e servizi di livello rispondente alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

Categoria A/3 (abitazioni economiche) - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche di economia sia per i materiali impiegati che per la rifinitura e con impianti tecnologici e servizi limitati, ma che comunque soddisfano i minimi standards attuali.

Categoria A/4 (abitazioni popolari) - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive e di rifiniture di modesto livello.

Dotazione ordinariamente limitata agli impianti e servizi indispensabili.

Categoria A/6 (abitazioni ultrapopolari) - Unità immobiliari appartenenti a fabbricati ordinariamente di non recente edificazione (e non oggetto di ristrutturazione) con caratteristiche costruttive e di rifiniture vetuste. Insufficiente dotazione di servizi e di impianti rispetto ai minimi standards attuali.

Categoria A/7 (abitazioni in villino) - Per villino deve intendersi un fabbricato, anche se suddiviso in unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche (del villino), nonchè aspetti tecnologici e di rifinitura propri di un fabbricato di tipo civile e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari, di aree cortilizie a giardino.

Categoria A/8 (abitazioni in villa) - Ville devono intendersi quegli immobili caratterizzati essenzialmente dalla presenza di parco e/o giardino, edificate di norma non esclusivamente in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio, con caratteristiche costruttive e di rifiniture, di livello generalmente superiore all'ordinario.

Ampia consistenza e dotazione di impianti e servizi.

Possono anche identificare immobili aventi rilevanti caratteri tipologici e architettonici in relazione all'epoca di costruzione.