

Fabbricati rurali: cosa fare e come farlo

Data: Invalid Date | Autore: Rosy Merola



PAVIA, 28 FEBBRAIO 2012-Gli ultimi provvedimenti legislativi sul censimento dei fabbricati rurali avranno un forte impatto sul patrimonio immobiliare italiano. A tal proposito, riteniamo interessante sottoporre ai nostri lettori un'intervista fatta al Presidente del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pavia (comunicato stampa inviato alla Redazione da Miriam Paola Agili, giornalista e consulente per la comunicazione), che approfondisce l'argomento ed illustra cosa fare e come farlo.

In provincia di Pavia (e non solo), dove la vocazione rurale è molto forte, sono numerosi gli immobili ancora iscritti al Catasto Terreni con la qualifica di "fabbricato rurale" ma con le nuove norme sul catasto gli imprenditori agricoli dovranno regolarizzare la situazione. Per il presidente del Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Pavia, il geometra Giancarlo Genta, ad essere interessati da queste novità saranno, "Gli imprenditori agricoli che non si siano già regolarizzati al Catasto Fabbricati; chi ha fabbricati censiti al catasto terreni come 'fabbricato rurale al servizio dell'Agricoltura'; chi, pur avendo gli immobili già censiti al Catasto Urbano ma non corrispondenti a quanto denunciato, non ha mai dichiarato le modifiche; infine chi ha fabbricati censiti al Catasto Terreni come 'fabbricato rurale' ma ha perso i requisiti di ruralità per cessata attività agricola".

[MORE]

Il Presidente Genta procede aggiungendo che i proprietari, "Dovranno inoltrare le necessarie pratiche catastali; anzitutto, per avere l'esenzione dall'ICI per i 5 anni precedenti, si inoltra all'Agenzia del Territorio l'istanza di "riconoscimento dei requisiti soggettivi ed oggettivi di ruralità". Va però

precisato che questo non basta: si deve, infatti, soddisfare un requisito tributario cioè vedersi riconosciuto "il diritto di esonero dal pagamento dell'ICI per i 5 anni precedenti la data di presentazione dell'istanza".

Per soddisfare il requisito tecnico, invece, si dovrà inoltrare la denuncia catastale degli immobili tramite un professionista, geometra o altro tecnico abilitato, che si occuperà della stesura della pratica catastale di censimento e del suo inoltro. Ricordiamo: un'incombenza non esclude l'altra poiché una ha valenza tributaria, l'altra ha carattere tecnico. Le norme non prevedono più deroghe. E' inoltre implicito che, se un immobile qualificato "fabbricato rurale" fosse di un proprietario senza requisiti soggettivi di ruralità, questi dovrà avviare la pratica di accatastamento.

Per quanto concerne i modi e i tempi di pagamento, la documentazione dovrebbe essere inoltrata entro il 31 marzo ma, come sottolinea il Presidente Genta, "Con il Decreto 'Milleproroghe' potrebbe esserci un rinvio, è la data entro cui inoltrare istanza all'Agenzia del Territorio per il riconoscimento dei requisiti di ruralità, per l'esenzione dall'ICI per il quinquennio precedente. Il termine ultimo per presentare le pratiche di accatastamento è invece il 30 novembre; da quel momento tutti i fabbricati dovranno essere iscritti al catasto, pena pesanti sanzioni".

Alla domanda sull'esistenza o meno di esenzioni con l'IMU, il Presidente del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pavia replica che, "L'IMU, Imposta Municipale Unica, non riconosce alcuna esenzione, pur concedendo agli imprenditori agricoli alcuni abbattimenti sull'aliquota: se venisse riconosciuta valida la richiesta di ruralità, l'aliquota applicata ai fini IMU per i fabbricati strumentali (categoria catastale D/10) sarebbe del 2 per mille e non del 7,6 per mille come con i fabbricati produttivi, mentre per i 'fabbricati abitativi rurali' si applicheranno le stesse condizioni delle abitazioni civili: aliquota al 4 per mille per le abitazioni utilizzate dal soggetto con i requisiti di ruralità (proprietario, affittuario e/o pensionato) e aliquota al 7,6 per mille per tutte le altre abitazioni presenti nell'Azienda Agricola. Quindi un corretto accatastamento servirà all'IMU e alla necessità di garantire, per l'immobile, la corrispondenza tra 'edificato, assentito ed accatastato', ma soprattutto alla corretta fiscalità. In attesa che l'accatastamento diventi realtà e considerando che la prima rata dell'IMU scadrà a giugno, prima del termine ultimo per l'inoltro degli accatastamenti, è possibile liquidare l'imposta sulla base di una rendita presunta calcolata dal professionista incaricato della redazione dell'accatastamento; questa rata sarà considerata 'acconto sul dovuto' da conguagliare con il saldo previsto a dicembre, quando sarà disponibile la rendita catastale definitiva".

Per gli inadempienti, sottolinea il Presidente Genta, "L'Agenzia del Territorio potrà applicare le procedure per eseguire l'accatastamento in surroga, come previsto dalla Finanziaria 2005, seguite dalle sanzioni previste, oltre ad emettere cartelle esattoriali per il corrispettivo dovuto a causa dell'estensione delle pratiche. Il Collegio Geometri e Geometri Laureati dispone di professionisti esperti in materia catastale che sanno rispondere alle esigenze dei contribuenti a costi equi e nei tempi previsti, scongiurando il rischio sanzioni".

Sono molte le perplessità su queste nuove norme; per questo, il Collegio Geometri e Geometri Laureati di Pavia organizzerà un convegno/dibattito nei prossimi giorni, in collaborazione con l'A.Ge.P. - Associazione Geometri Pavesi, un autorevole ed esperto notaio pavese e l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio.

(Fonte: Comunicato stampa inviato da Miriam Paola Agili. Nel Forogramma: Giancarlo Genta presidente Collegio Geometri di Pavia)

Rosy Merola

