

Prassi - AGENZIA DELLE ENTRATE - Nota 10 ottobre 2017, n. 213605

Fabbricati rurali censiti al Catasto Terreni da dichiarare al Catasto Edilizio Urbano (art. 13, commi 14-ter e 14-quater, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201). Chiarimenti operativi

Con riferimento alla tematica in oggetto e facendo seguito alla riunione di coordinamento del 18 luglio u.s., si ritiene opportuno fornire alcuni chiarimenti in ordine alla trattazione delle segnalazioni trasmesse a riscontro degli Avvisi bonari, inviati per promuovere la regolarizzazione spontanea delle singole posizioni.

Si riportano di seguito le due segnalazioni più ricorrenti:

1) per la destinazione d'uso attuale, non sussiste l'obbligo di accatastamento dell'immobile al Catasto Edilizio Urbano;

2) l'immobile ha perso i requisiti di ruralità.

1. Laddove venga segnalato che, per la destinazione d'uso attuale, non sussiste l'obbligo di accatastamento dell'immobile al Catasto Edilizio Urbano, l'Ufficio esegue un supplemento di verifica, anche avvalendosi della documentazione, cartacea o fotografica, eventualmente fornita dal contribuente:

1.1 nel caso in cui sia riscontrata l'effettiva assenza dei requisiti previsti per l'accatastamento, l'Ufficio provvederà ad aggiornare l'archivio censuario di Catasto Terreni ed in particolare:

1.1.1 ad aggiornare la destinazione d'uso dell'immobile (ad es. fabbricato diruto, area di fabbricato demolito, ecc.) e a pubblicarne l'esito presso l'albo pretorio del Comune ove trovasi ubicato l'immobile (NOTA 1);

1.1.2 ad attribuire la pertinente qualità di coltura, se dalla verifica effettuata si riscontri una coltivazione in atto. In tal caso, l'aggiornamento verrà notificato al domicilio fiscale degli intestatari, insieme all'eventuale contestazione della sanzione per omessa dichiarazione della variazione colturale (NOTA 2).

In entrambi i suddetti casi, non riscontrandosi alcuna violazione dell'obbligo dichiarativo al Catasto Edilizio Urbano, non verrà contestata la relativa sanzione;

1.2 nel caso in cui risulti invece sussistente l'obbligo di accatastamento del fabbricato rurale al Catasto Edilizio Urbano, si procederà alla contestazione della prevista sanzione, salvo che l'Ufficio non riceva, in tempo utile, l'atto di aggiornamento (Docfa, oltre al precedente Pregeo) e il contestuale pagamento della sanzione in misura ridotta, così perfezionandosi il ravvedimento operoso.

2. Laddove venga comunicata la perdita dei requisiti di ruralità, si evidenzia che la mera segnalazione non è sufficiente a regolarizzare la posizione catastale, rendendosi necessaria anche la presentazione di un atto di aggiornamento (Docfa). Si ricorda, infatti, che l'obbligo dichiarativo sussiste anche per i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta (NOTA 3).

In presenza di tali dichiarazioni al Catasto Edilizio Urbano, l'Ufficio verificherà la data di perdita dei requisiti dichiarata, al fine di valutare la sussistenza o meno dei presupposti per l'esercizio della potestà sanzionatoria. Si coglie l'occasione per evidenziare che, ai fini della dichiarazione in catasto dei fabbricati che eventualmente abbiano perso i requisiti di ruralità, è stato previsto l'utilizzo della tipologia di dichiarazione "Fabbricato ex rurale - art. 2, comma 36 o 37, DL n. 262/06". Nella dichiarazione i professionisti dovranno indicare, nel campo

"data ultimazione lavori", la data in cui l'immobile ha perso i requisiti di ruralità e specificare, nelle "note relative al documento e relazione tecnica", che il riferimento temporale è relativo a tale perdita, descrivendo sinteticamente le circostanze che l'hanno causata.

Si evidenzia, infine, che, in tutti i casi nei quali venga omessa la dichiarazione al Catasto Edilizio Urbano, verranno attivate le procedure di cui all'art. 1, comma 277, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, preordinate all'aggiornamento d'ufficio con oneri a carico dei soggetti inadempienti, e iscritte specifiche annotazioni nella banca dati censuaria del Catasto Terreni.

In conclusione, si rappresenta che la notifica degli atti di contestazione è prevista a partire dalla fine del corrente mese di ottobre.

Allo scopo di porre in essere ogni possibile forma di collaborazione con i contribuenti e le categorie professionali, l'Ufficio potrà comunque differire, per un brevissimo periodo, l'invio dell'atto di contestazione, nei casi in cui, entro lo stesso termine, il tecnico incaricato segnali che l'atto di aggiornamento è in corso di predisposizione e verrà presentato non oltre la metà del mese di novembre.

(1) Secondo le modalità previste per le pubblicazioni delle verifiche ordinarie e straordinarie di carattere massivo, stabilite dal decreto del Ministro delle finanze 20 luglio 1970.

(2) Cfr. art. 3 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, che prevede - in caso di omessa denuncia, nel termine previsto per legge, delle situazioni che danno luogo a variazioni in aumento del reddito dominicale e del reddito agrario dei terreni - l'applicazione della sanzione amministrativa da euro 250 a euro 2.000.

(3) Cfr. art. 28 del regio decreto legge n. 652 del 1939.