Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Rete Professioni Tecniche
info@pec.reteprofessionitecniche.it

Consiglio Nazionale del Notariato
segreteria.cnn@postacertificata.notariato.it

Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
direzione.cnappc@archiworldpec.it

Consiglio Nazionale degli Ingegneri
segreteria@ingpec.eu

Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
protocollo@conafpec.it

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
cng@geopec.it

Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati
segreteria@pec.peritiagrari.it

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
cnpi@pec.cnpi.it

Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati
agrotecnici@pecagrotecnici.it

CIA – Agricoltori Italiani
cia.nazionale@pec.cia.it

Coldiretti
coldiretti@pec.coldiretti.it

Confagricoltura
segreteria.caa@pec.confagricoltura.it

***OGGETTO:*** **Indicazioni operative specifiche per l'aggiornamento del Catasto dei Fabbricati. Riconoscimento dei requisiti di ruralità per le unità immobiliari destinate ad agriturismo appartenenti alle categorie catastali A/1 o A/8.**

Sono state portate all'attenzione di questa Direzione centrale alcune richieste in merito alle modalità di predisposizione e presentazione delle dichiarazioni di aggiornamento del *Catasto dei Fabbricati* inerenti agli immobili destinati ad attività agrituristica, appartenenti alle categorie catastali *A/1 - Abitazioni di tipo signorile* e *A/8 - Abitazioni in ville*, per i quali i contribuenti intendono richiedere il riconoscimento dei requisiti di ruralità.

Le suddette richieste hanno origine dall'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale espresso dalla Corte di cassazione[1], secondo il quale, ex articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557[2], convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, ai fini fiscali, la ruralità può essere riconosciuta anche alle unità immobiliari destinate alla ricezione e all'ospitalità nell'ambito dell'attività di agriturismo, senza che possa trovare applicazione l'esclusione - prevista dalla lettera e) dell'articolo 9, comma 3, dello stesso decreto - per le unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali A/1 e A/8, nonché per gli immobili che hanno le caratteristiche di lusso individuate dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 agosto 1969, n. 1072.

[1] Cfr. Cassazione, sentenza del 18 giugno 2003, n. 9760.
Cfr. Cassazione civile, sezione V, ordinanza del 15 settembre 2022. n. 27198.
Cfr. Cassazione civile, sezione V, sentenza del 12 agosto 2024, n. 22674.

[2] Convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133

Si è dunque ormai consolidato l'orientamento secondo cui i fabbricati destinati alla ricezione e all'ospitalità nell'ambito dell'attività agrituristica, in quanto funzionalmente inseriti nel ciclo produttivo dell'azienda agricola, devono essere qualificati come fabbricati rurali strumentali ai sensi dell'articolo 9, coòmma 3-bis, del d.l. n. 557 del 1993, indipendentemente dalla presenza di caratteristiche di lusso o l'appartenenza alle categorie catastali A/1 o A/8, che non costituiscono condizioni ostative al riconoscimento della ruralità qualora l'immobile sia destinato all'esercizio dell'attività agrituristica.

Si forniscono di seguito le indicazioni operative circa la trattazione catastale dei fabbricati sopra identificati.

***Dichiarazioni di aggiornamento del Catasto dei Fabbricati mediante procedura Do.C.Fa.***

Le modalità di inserimento negli atti catastali del requisito della ruralità per le unità immobiliari già censite o da censire nel Catasto dei Fabbricati sono disciplinate dal decreto del Ministro delle finanze del 26 luglio 2012[3], emanato in attuazione del secondo periodo del comma 14-bis dell'articolo 13, decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201[4], convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

Con riferimento specifico alla modalità di predisposizione delle dichiarazioni di aggiornamento del *Catasto dei Fabbricati* conseguenti ad interventi di nuova edificazione o a variazioni nello stato di unità immobiliari per le quali l'intestatario catastale intende richiedere il riconoscimento dei requisiti di ruralità, l'articolo 2, comma 5, del decreto del Ministro delle finanze dispone che «*I fabbricati di nuova costruzione od oggetto di intervento edilizio, costituenti unità immobiliari per i quali sussistono i requisiti di ruralità sono dichiarati in catasto secondo le*

[3] Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 185 del 9 agosto 2012.

[4] Recante "*Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici*".

*modalità previste dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701*[5]*, allegando una o più autocertificazioni redatte in conformità ai modelli di cui al comma 1*».

Inoltre, il primo periodo del successivo comma 6 dell'articolo 2 dello stesso decreto del Ministro stabilisce che «*Per le unità immobiliari, che, acquisendo o perdendo i requisiti di ruralità, necessitano di un nuovo classamento e rendita, permane l'obbligo di presentazione della dichiarazione, ai sensi degli articoli 20 e 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, con le modalità di cui al decreto del Ministro delle finanze n. 701 del 1994*[6]».

Premesso quanto sopra, ai fini della corretta acquisizione negli atti del *Catasto dei Fabbricati*, a decorrere dal 25 luglio p.v., le dichiarazioni di aggiornamento catastale predisposte mediante procedura Do.C.Fa, riguardanti unità immobiliari destinate ad agriturismo, appartenenti alle categorie catastali A/1 e A/8, per le quali l'intestatario catastale intende richiedere il riconoscimento del carattere rurale, dovranno essere predisposte e presentate secondo le seguenti indicazioni[7]:

a) in fase di compilazione della dichiarazione, nel campo denominato "*Tipologia documento*" disponibile nel *Quadro A* (per le dichiarazioni di accatastamento) o nel *Quadro B* (per le dichiarazioni di variazione) della procedura Do.C.Fa 4.00.5, dovrà essere selezionata la voce "*Dichiarazione ordinaria*";

[5] Le modalità previste dal decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 si attuano mediante la procedura informatica *Do.C.Fa.*

[6] Cfr. nota 8.

[7] Si precisa che non risultano necessarie specifiche indicazioni per la predisposizione e la presentazione di dichiarazioni riguardanti unità immobiliari aventi le caratteristiche del lusso, appartenenti a categorie diverse da A/1 e A/8, poiché non risultano sussistere, per queste situazioni, vincoli di natura procedurale o informatica.

b) in fase di presentazione della dichiarazione tramite i servizi telematici disponibili nella piattaforma *SISTER*, nel riquadro "*Allegati*" disponibile nella pagina intitolata "*Caratteristiche della pratica da inviare*" dovrà essere selezionata la *checkbox* "*Autocertificazioni per Fabbricati Rurali*"; inoltre, nella successiva pagina intitolata "*Invio documento*" dovranno essere caricate, come di consueto e tramite le apposite funzioni, le pertinenti autocertificazioni redatte secondo i modelli di cui al più volte citato decreto del Ministro 26 luglio 2012[8].

***Richieste per il riconoscimento dei requisiti di ruralità agli immobili ad uso abitativo ed agli immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola***

Per le unità immobiliari in argomento, per le quali non siano intervenute variazioni del classamento e della rendita censiti al *Catasto dei Fabbricati*, è possibile procedere alla presentazione[9] all'Ufficio competente di una richiesta di inserimento dell'annotazione di ruralità, utilizzando i modelli allegati al decreto del Ministro 26 luglio 2012.

In caso di accoglimento della richiesta, l'Ufficio provvede all'apposizione dell'annotazione "*DICHIARATA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI RURALITA' EX ART. 2, COMMA 6, DM 26/07/2012, CON RICHIESTA PROT. N. xxxxxxx DEL gg/mm/aaaa*".

Nei casi in cui, invece, dette unità immobiliari abbiano perso i requisiti di ruralità, il soggetto obbligato è tenuto alla presentazione, al competente Ufficio dell'Agenzia, di apposita richiesta di cancellazione della ruralità, entro il termine

[8] Per le unità immobiliari che rappresentano alloggi destinati alla ricettività agrituristica, resta necessario presentare l'Allegato B al decreto del Ministro delle finanze del 26 luglio 2012, intitolato "*Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa per l'aggiornamento delle scritture catastali (DPR 28 dicembre 2000, n. 445) FABBRICATI RURALI A DESTINAZIONE ABITATIVA*".

[9] I canali utilizzabili per la presentazione sono, ad esempio: il servizio on-line "*Istanza rettifica dati catastali*", la consegna in "*front-office*", l'invio tramite posta elettronica o posta elettronica certificata.

di 30 giorni dalla data in cui l'unità immobiliare interessata abbia perso i requisiti di ruralità.

LA DIRETTRICE CENTRALE
Maria Letizia Schillaci Ventura
*(firmato digitalmente)*