

OGGETTO: DocFa Casi particolari di intestazioni catastali e disposizioni inerenti le categorie fittizie F/3 e F/4.

Premessa

Come è noto, questa Direzione centrale, nell'ambito del processo di miglioramento della qualità delle banche dati catastali, ha introdotto, con la circolare n. 9, emanata in data 26 novembre 2001, innovative modalità in merito alla registrazione negli atti del catasto dei diritti reali di godimento.

Si è tentato, per quanto possibile, considerati i diversi impianti normativi che regolano la conservazione dei registri immobiliari e del catasto, di allineare le metodologie di aggiornamento delle titolarità da iscrivere negli atti catastali, privilegiando la prassi in uso per la redazione delle formalità.

In catasto sono iscritti alcuni diritti specifici la cui gestione può determinare incertezze nell'operato del professionista incaricato, considerata l'elevata codificazione introdotta con la circolare sopra citata.

Si ritiene utile, pertanto, proporre di seguito alcune intestazioni catastali particolari, scelte tra quelle più diffuse.

1) Unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei

Un esempio esplicativo è quello di un immobile appartenente ad un soggetto che acquista, in un secondo tempo, un'ulteriore porzione di fabbricato in comunione dei beni con il proprio coniuge, al fine di ampliare l'unità originaria.

Poiché la normativa catastale prescrive che la fusione tra porzioni di immobili possa avvenire solo qualora i diritti reali di possesso siano omogenei (cioè solo se tutti i beni da fondere appartengano alla stessa ditta e vi sia quindi coincidenza di soggetti, titoli e quote) è evidente che in presenza di disomogeneità di diritti reali non è possibile fondere le due distinte parti.

I beni, pertanto, mantengono ciascuno i propri identificativi che ne hanno consentito l'individuazione e la successiva iscrizione in atti, con le titolarità di competenza.

Nell'esempio in esame, in catasto risultano iscritte sia un'unità a nome di uno dei coniugi, sia una porzione acquistata successivamente da entrambi in comunione legale, debitamente volturata, ed a cui è attribuita la categoria fittizia F/4.

Per procedere nell'iscrizione in catasto dei beni, che di fatto costituiscono, dopo i necessari lavori di adeguamento, una nuova ed unica unità immobiliare, il professionista incaricato deve redigere due dichiarazioni di variazione distinte, con causale "5-altre", in luogo della fusione.

Mediante ciascuna dichiarazione di variazione ogni porzione è iscritta autonomamente in banca dati con causale di presentazione "5 - Altre", nel cui campo descrittivo è riportata la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U. I."

Ai fini del classamento, ad entrambi i beni è attribuita la categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle due porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

Si precisa che, qualora una delle porzioni, che costituiscono l'unità immobiliare, presenti una consistenza minima inferiore ad un vano, la consistenza stessa deve essere sempre arrotondata, per eccesso, al vano intero.

Nel riquadro "Note relative al documento" è posta la dizione "Porzione di u. i. u. unità di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali".

Nelle planimetrie di ciascuna porzione è peraltro rappresentata l'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente.

Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto.

L'Ufficio, immediatamente dopo l'inserimento agli atti delle dichiarazioni, provvede - mediante l'applicazione interna "Funzioni d'ausilio" - ad inserire, come annotazione relativa alla U.I.U., la citata dizione "Porzione di u. i. u. unità di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali", per ogni porzione di immobile iscritta autonomamente in atti.

2) Nuovo accatastamento con mod. 3 SPC riportante a pagina 3 una ditta priva di titolo legale reso pubblico

Questa fattispecie si presenta esclusivamente nel caso in cui la ditta da intestare al catasto urbano sia dichiarata, dalle parti interessate, priva di titolo legale reso pubblico.

Tale dichiarazione può avvenire barrando l'ultima casella del mod. 3 SPC, in terza pagina, ovvero con apposita attestazione.

La dichiarazione di accatastamento deve riportare, nel campo "Eventuale specificazione del diritto", la dicitura "Ris 1 - Ditta priva di titolo legale reso pubblico".

L'Ufficio provvede, dopo la registrazione della dichiarazione, ad inserire la "Ris. atti pass. interm. non esist." ed a cancellare nel contempo l'annotazione riportata dal tecnico nel campo "Eventuale specificazione del diritto".

Per provvedere a tale adempimento l'Ufficio può operare con le applicazioni disponibili, compilando una nota di voltura mediante la procedura "Aggiorna" (causale VUF), oppure generandola automaticamente utilizzando le "Funzioni d'Ausilio".

Ovviamente le risultanze iscritte negli atti del catasto vanno notificate a cura dell'Ufficio al domicilio fiscale dei soggetti risultanti iscritti negli atti catastali, come ordinariamente previsto per le volture, ai sensi dell'art. 8 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 650.

3) Fabbricato costruito su particelle con intestazioni diverse (senza un atto reso pubblico disciplinante il diritto di superficie)

Nell'eventualità di un fabbricato costruito su due o più particelle con intestazioni diverse, è necessario procedere a distinte dichiarazioni di nuova costruzione, ciascuna con la corretta intestazione e con la quota parte dell'unità immobiliare associata a ciascuna ditta (principio dell'accessione).

A tal fine è possibile utilizzare l'opzione "ditta x di n" presente nel quadro A del mod. D e come specificato nelle immagini seguenti.

Per la redazione delle planimetrie, per la compilazione dei modelli e per le attività a carico dell'Ufficio si devono seguire le medesime modalità indicate nell'esempio n. 1.

4) Fabbricato ricostruito in condominio con diritti reali non precisamente determinati

Questo caso si può verificare a seguito di demolizione (per eventi sismici o simili) e ricostruzione di un fabbricato composto da più unità, già iscritte singolarmente in catasto con intestazioni diverse.

La successiva riedificazione sulla stessa area, con caratteristiche anche non conformi all'originale, può avvenire senza che preliminarmente siano precisati i corretti diritti reali di possesso.

La procedura da seguire con il programma "Docfa 3.0" prevede che le unità immobiliari siano denunciate singolarmente, ma con la stessa dichiarazione di nuova costruzione e con la stessa intestazione, che deve comprendere tutti i possessori di diritti reali (associando ai soggetti interessati il codice titolo in modo codificato), come già iscritti precedentemente in catasto o come risultanti da atto legale reso pubblico.

Le quote da indicare devono essere quelle relative alle carature millesimali, ove presenti. In loro mancanza, tali quote sono dichiarate dalle parti, ovvero in misura uguale tra tutti gli aventi diritto.

Nel campo "Eventuale specificazione del diritto" è apposta la dicitura "Quote provvisorie da definire con atto legale".

Inoltre, il quadro D della procedura Docfa, al punto "Note relative al documento" deve riportare una annotazione analoga alle seguenti :

"Fabbricato ricostruito su stessa area. Quote e diritti indicati in via provvisoria", ovvero, "Quote individuate dalle parti, proporzionali al diritto vantato sull'area di sedime da ciascun soggetto".

5) Unità immobiliare costruita da una ditta su terreno di terzi

La fattispecie più comune è rappresentata dalla cabina elettrica costruita su un terreno, di proprietà di altra ditta, sul quale mediante atto è data facoltà di edificare una costruzione, un impianto, che di fatto rimane di proprietà del soggetto che lo ha edificato.

L'intestazione corretta della denuncia di accatastamento prevede che la ditta proprietaria dell'area sia indicata con il codice del titolo 1T e le quote, espresse in millesimi, vengano specificate nel campo "Eventuale specificazione del diritto" (non è possibile infatti indicare le quote di possesso nel campo specifico "Quote", che è riservato ai diritti gravanti sul fabbricato), con la dicitura "CONCEDENTE" racchiusa tra due parentesi.

La ditta proprietaria del fabbricato va indicata con il codice del titolo 1S e le relative quote immesse nel campo "Quota".

Nel campo "Eventuale specificazione del diritto" va inserita la dicitura "PER IL FABBRICATO". Si precisa che qualora sull'area sia costituito un ordinario diritto di superficie, a favore della società di distribuzione di energia, si riportano nella dichiarazione in catasto, in luogo di quelli precedentemente menzionati, il diritto del superficiario e quello del nudo proprietario, secondo la prassi corrente.

6) Unità immobiliari edificate su terreni per i quali è in corso la procedura di esproprio

Le unità immobiliari devono essere cointestate sia ai proprietari risultanti in Catasto, con le quote e i titoli di competenza (utilizzando i codici previsti), sia all'Amministrazione espropriante, selezionando il titolo codificato 10 (oneri) ed inserendo nel campo "Eventuale specificazione del diritto" la dicitura "Esproprio in corso di perfezionamento".

Nelle annotazioni del quadro D (Note relative al documento e relazione tecnica) vanno indicati gli estremi del decreto di occupazione d'urgenza, che devono essere riportati dall'Ufficio in atti, utilizzando le procedure disponibili.

Chiarimenti sulle Unità fittizie F/3 e F/4

Si coglie l'occasione, inoltre, per formulare alcune considerazioni in merito al corretto utilizzo della causale di variazione "Frazionamento per trasferimento di diritti".

Come già specificato con la predetta circolare n. 9/2001, tale causale, che comporta l'attribuzione della categoria F/4 alla porzione di unità soggetta al successivo trasferimento di diritti, deve essere usata esclusivamente nel caso in cui una delle parti in cui si divide l'unità immobiliare non presenti autonomia reddituale e funzionale.

Si ricorda, altresì, che la categoria F/4, che comporta la non attribuzione di rendita, deve rappresentare uno stadio temporaneo dell'unità immobiliare.

Infatti, una permanenza prolungata negli atti catastali di tale categoria può concorrere a favorire, anche se involontariamente, comportamenti tesi all'elusione fiscale.

Pertanto, si invitano gli Uffici a controllare che tale fattispecie sia limitata nel tempo, ritenendo fisiologica una permanenza della categoria F/4 negli atti del Catasto non superiore ai sei mesi.

Nel caso, invece, che detta circostanza si protraesse oltre tale periodo, gli Uffici dovranno invitare le parti interessate a regolarizzare le iscrizioni catastali delle unità immobiliari coinvolte, intervenendo d'ufficio in caso di mancata risposta, anche attraverso opportuni sopralluoghi, ed irrogando, quando ne ricorra il caso, le previste sanzioni.

Ovviamente, le risultanze dell'intervento dell'Ufficio, come ad esempio un eventuale annullamento degli effetti della denuncia di variazione, dovranno essere motivate adeguatamente e notificate a tutte le parti interessate.

Analogamente dovrà essere posta anche nel caso di attribuzione della categoria F/3, tenendo presente che è tollerabile la presenza in atti di tale qualificazione per un intervallo di tempo maggiore.

Le Direzioni Compartimentali sono invitate a trasmettere la presente nota agli uffici operativi dell'Agenzia, posti nella circoscrizione territoriale di competenza.

La Direzione Centrale Organizzazione e Sistemi Informativi, che legge per conoscenza, è pregata di rendere noto il contenuto della presente, mediante pubblicazione sul sito Internet, nella pagina dedicata alla procedura "Docfa 3.0".

La nota 15232 del 2002 tratta casi particolari di intestazioni e disposizioni inerenti le categorie fittizie relative al DocFa

- 1) Unità immobiliari composte da due o più porzioni, sulle quali gravano diritti reali non omogenei .**
- 2) Nuovo accatastamento con mod. 3 SPC riportante a pagina 3 una ditta priva di titolo legale reso pubblico.**
- 3) Fabbricato costruito su particelle con intestazioni diverse (senza un atto reso pubblico disciplinante il diritto di superficie)**
- 4) Fabbricato ricostruito in condominio con diritti reali non precisamente determinati**
- 5) Unità immobiliare costruita da una ditta su terreno di terzi .**
- 6) Unità immobiliari edificate su terreni per i quali è in corso la procedura di esproprio**