

Roma, 12 giugno 2013

Alle Direzioni Regionali-Territorio

Agli Uffici Provinciali-Territorio

LORO SEDI

e, p.c.

Alla Direzione Centrale Pubblicità
Immobiliare e Affari Legali

Alla Direzione Centrale
Amministrazione, Pianificazione e
Controllo

Alla Direzione Centrale Audit e
Sicurezza

SEDE

Prot. n. 2013 /23646

All: 1

OGGETTO: *Estensione delle procedure relative alla prima iscrizione degli immobili al catasto edilizio urbano ed indicazioni sulle modalità di aggiornamento relative alle intestazioni catastali presenti nelle dichiarazioni di nuova costruzione e nelle domande di volture.*

1. Premessa

In conformità a quanto disposto dall'art. 19, comma 1, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, a decorrere dal 1° gennaio 2011 è stata attivata l' "Anagrafe Immobiliare Integrata" che "attesta, ai fini fiscali, lo stato di integrazione delle banche dati disponibili presso l'Agenzia del Territorio per ciascun immobile, individuandone il soggetto titolare di diritti reali".

La principale finalità perseguita con l'istituzione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata è di fornire un efficace supporto alla fiscalità immobiliare, attuato mediante il costante aggiornamento dei soggetti di imposta, titolari di diritti reali sugli immobili, e della relativa base imponibile, con informazioni che consentono il miglioramento della qualità delle banche dati gestite da questa Agenzia.

A tal fine si riportano di seguito le principali novità introdotte con l'implementazione delle funzioni di aggiornamento, in relazione alle procedure Docfa e Voltura, ed al miglioramento in generale della gestione delle titolarità, che consentono un sempre maggior allineamento delle banche dati, agevolando e semplificando nel contempo il lavoro dell'utenza professionale e le verifiche di competenza dei soggetti deputati ai controlli fiscali.

Tra le altre implementazioni, rileva anche quella relativa al controllo tra la zona censuaria indicata e il foglio ove risulta ubicata l'unità immobiliare, così come menzionati nella dichiarazione catastale, redatta dal professionista mediante la richiamata procedura. Nell'ipotesi di incongruenza tra tali informazioni, il documento non è registrabile.

2. Presupposti operativi

Per le finalità sottese all'attivazione dell'Anagrafe Immobiliare Integrata e per l'immediata iscrizione dei fabbricati in catasto, è stata in precedenza emanata dall'Agenzia del Territorio la circolare n. 1 dell'8 maggio 2009, con la quale sono state date particolari disposizioni riguardo alla prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano (di seguito CEU) che, con la presente, vengono integrate ed estese a tutti gli Uffici Provinciali - Territorio dell'Agenzia.

Con l'articolo 4 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 1° ottobre 2009 è stato introdotto, a partire dal 1° giugno 2010, l'obbligo della predisposizione degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni (di seguito CT) con la procedura Pregeo 10.

L'innovata prassi in oggetto prevede che, alla presentazione del tipo mappale (di seguito TM), fatti salvi alcuni casi residuali, la particella su cui è stato edificato l'immobile sia in modo automatico, di norma, trasferita alla partita speciale 1 "Area di enti urbani e promiscui", con menzione della superficie, mentre l'immobile oggetto di rilievo viene da subito iscritto al CEU, con il medesimo identificativo attribuito nella mappa e censito nella categoria fittizia F/6 "Fabbricato in attesa di dichiarazione".

Preliminarmente occorre rilevare che l'articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, dispone testualmente che *"i possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova, da considerarsi immobili urbani ai sensi dell'articolo 4 della legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, indipendentemente dalle dichiarazioni previste dall'articolo 28 della suddetta legge, hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione"*.

Il legislatore, in sostanza, individua come soggetti obbligati alla presentazione del TM e della connessa denuncia di variazione dello stato dei suoli, non tanto i soggetti intestatari dei beni censiti al CT, bensì coloro che ne sono i "possessori", valorizzando con ciò, a fini fiscali, la concreta disponibilità del bene e della connessa redditività ordinaria.

Al riguardo, si rappresenta che è di estremo interesse, per il sistema fiscale nazionale, procedere al completo aggiornamento degli atti catastali. Ne consegue che, ferme restando le questioni relative all'intestazione del bene, non può essere impedito al soggetto possessore di dichiarare l'unità immobiliare in catasto¹.

Le procedure che si vanno a descrivere incidono anche sulle modalità adottate per la definizione delle intestazioni catastali, che tanto interesse suscitano nelle categorie professionali con riferimento a particolari fattispecie riscontrabili nell'aggiornamento degli atti del catasto. A tali profili è dedicato l'allegato tecnico, al quale si rimanda per ogni approfondimento specifico.

3. I vincoli dettati dalla procedura di correlazione degli identificativi di mappa

Allo stato attuale le tipologie di presentazione degli atti di aggiornamento Pregeo, per i quali è iscritta in automatico al CEU la categoria F/6, sono le seguenti²:

¹ In particolare resta ferma la necessità dell'apposizione delle riserve richiamate al paragrafo 15 del decreto del Ministro delle finanze 5 novembre 1969, ogni volta che ricorrono i presupposti stabiliti dalla legge e le altre connesse disposizioni.

² Nell'ambito dell'evoluzione del sistema informativo le tipologie saranno gradualmente ampliate alle ulteriori fattispecie di possibile applicazione.

TM - Conformità di mappa con conferma di numero di particella
 TM - Conformità di mappa con variazione del numero di particella
 TM - Nuova costruzione sull'intera particella
 TM - Nuova costruzione di superficie inferiore a 20 m²
 TM - Nuova costruzione ricadente in una particella a superficie reale, definita da precedente Tipo di Frazionamento redatto ai sensi della Circolare 2/1988
 TM - Inserimento nuovo fabbricato (con graffa o numero) e superficie maggiore di 20 m²
 TM - Inserimento nuovo fabbricato e scorporo di corte (TM con stralcio di corte)
 TF - Tipo Frazionamento + Tipo Mappale.

Inoltre, sempre con l'intento di migliorare la qualità dei dati censuari (di CT e CEU), sono state realizzate specifiche funzionalità automatizzate, che subordinano la costituzione dell'immobile in categoria F/6 a specifici controlli di correlazione tesi a garantire, laddove possibile, l'univocità del numero di particella e di foglio negli archivi censuari del CT e del CEU.

A tal fine ciascun Ufficio Provinciale sta procedendo, attraverso le applicazioni disponibili, alle attività di:

- correlazione tra i fogli di CT e CEU (in modo da stabilire una corrispondenza univoca tra ciascun foglio del CT e del CEU);
- validazione di tutte le correlazioni di foglio pertinenti a ciascuno dei Comuni (operazione che stabilizza la compagine delle correlazioni di foglio, curata con l'attività di cui al precedente punto) e successiva attivazione dei processi per la sincronizzazione tra le numerazioni delle particelle nei due catasti censuari.

In tal modo sarà garantita la definizione automatica e coordinata del registro di numerazione del CT (modello 50)³ e del registro di numerazione del CEU (modello 57)⁴. Il suddetto automatismo consente la corretta identificazione catastale negli atti del CEU dell'immobile in categoria F/6, contestualmente alla presentazione dell'atto di aggiornamento al CT, a tutto vantaggio della qualità della banca dati.

³ Il modello 50 è il registro utilizzato per l'individuazione e la prenotazione delle particelle di CT.

⁴ Il modello 57 è il registro utilizzato per l'individuazione e la prenotazione delle particelle e dei subalterni di CEU.

4. Effetti delle nuove procedure sull'aggiornamento della banca dati

Le nuove procedure rilevano soprattutto ai fini delle intestazioni degli immobili censiti in categoria fittizia F/6 al CEU, ed in particolare per l'espletamento delle relative attività di controllo. Come noto, in relazione alla dichiarazione resa dal professionista con l'atto di aggiornamento cartografico, per effetto delle implementazioni apportate alla procedura Docfa, l'intestazione viene completata secondo lo schema esemplificativo già richiamato nel paragrafo 4 della circolare n. 1 del 2009.

Le menzionate procedure informatiche, che di recente sono state oggetto di ulteriore evoluzione e sperimentazione, interessano, fra l'altro, il controllo della coerenza del codice fiscale (di seguito CF) riportato nella dichiarazione, con i dati presenti in Anagrafe Tributaria (di seguito AT).

In linea generale, si evidenzia che, in caso di mancato riscontro di tale controllo, la dichiarazione dei cespiti al CEU è inaccettabile, fatti salvi i casi particolari descritti nell'allegato tecnico.

Inoltre, si specifica che le dichiarazioni relative agli immobili censiti in categoria F/6 sono sempre redatte adottando l'opzione di ACCATASTAMENTO (nuova costruzione o unità afferenti con intestati).

Con la presentazione della dichiarazione Docfa, l'unità F/6 viene soppressa in modo automatico dal sistema, se l'accatastamento è relativo ad unità subalterne; di contro, se viene dichiarato in costituzione il mappale intero, riportante un'unica unità immobiliare (di seguito UI), questo mantiene l'identificativo in precedenza iscritto al CEU con i nuovi dati di classamento proposti. Se la dichiarazione al CEU non è correlata ad unità iscritte in categoria F/6, si applica la prassi vigente.

Con riferimento alle esemplificazioni indicate nella citata circolare n. 1 del 2009, si precisa che, in fase di accettazione della dichiarazione Docfa, sono attivi i controlli sulla congruenza delle varie fattispecie dichiarate al CEU, con quelle in precedenza indicate nell'atto di aggiornamento cartografico Pregeo (ditta allineata, ditta disallineata per..., etc.), di cui si riporta il relativo dettaglio nell'allegato tecnico alla presente, dove sono anche menzionate specifiche casistiche che si possono presentare nell'espletamento dell'attività professionale (cfr. paragrafo da 1 a 4 dell'allegato).

5. Novità nelle procedure di aggiornamento delle intestazioni

Al fine di assicurare il miglioramento della qualità delle informazioni presenti nella banca dati del catasto, sono stati attivati controlli specifici nelle procedure che consentono l'aggiornamento delle intestazioni. Le novità introdotte interessano il programma Voltura 1 e le note di variazione prodotte d'ufficio, con gli applicativi disponibili, correlate alle istanze presentate in Ufficio, riguardanti l'anagrafica dei soggetti e la quadratura dei titoli e/o delle quote attribuite agli stessi.

In particolare le verifiche automatiche prodotte dai sistemi applicativi concernono in primo luogo il confronto fra i dati dichiarati negli atti di aggiornamento presentati, ovvero predisposti dall'Ufficio, con quelli validati nell'AT. Le verifiche si estendono anche alle altre informazioni presenti nelle titolarità, con riferimento ai diritti reali e alle quote di possesso, associati agli intestatari e descritti negli atti del catasto, e ne controllano la coerenza e la quadratura.

I programmi utilizzati rendono correntemente disponibili al soggetto utilizzatore ogni informazione relativa alla corretta redazione dei documenti finalizzati all'aggiornamento catastale.

Sulle casistiche che si propongono con maggiore frequenza nell'attività professionale e nei compiti espletati d'ufficio sono stati dedicati nell'allegato tecnico specifici approfondimenti ai quali si rimanda (cfr. paragrafo 5 dell'allegato).

6. Conclusioni

La presente nota ed il relativo allegato illustrano le modalità da seguire per effetto delle innovazioni connesse alle procedure di dichiarazione di nuova costruzione e a quelle relative all'aggiornamento delle intestazioni. In considerazione del possibile impatto delle rinnovate procedure sui soggetti che presentano la documentazione di aggiornamento degli atti del catasto, gli Uffici Provinciali-Territorio sono chiamati ad assicurare la diffusione delle indicazioni ivi contenute ai Collegi e Ordini professionali e a fornire, in particolare nella fase di avvio, ogni possibile forma di assistenza.

Le modifiche alle applicazioni descritte saranno operative a partire dal 20 giugno 2013.

Le Direzioni Regionali-Territorio, oltre ad assicurare la corretta ricezione della presente anche da parte degli Uffici Provinciali dalle stesse dipendenti, vorranno verificarne l'esatto adempimento nelle circoscrizioni territoriali di competenza.

IL DIRETTORE CENTRALE

Franco Maggio

