TERRITORIO.AGTUPBO.REGISTRO UFFICIALE.0007292.21-11-2011-I

Agenzia del Territorio

CIRCOLARE N. 7/2011

PROT. n°63679

ENTE EMITTENTE: **Direzione centrale Catasto e cartografia, d'intesa con Direzione centrale Pubblicità immobiliare e affari legali e Direzione centrale Sistemi informativi**

OGGETTO: **Attribuzione della rendita presunta, modalità di gestione dei connessi aggiornamenti negli atti del catasto, trattazione e notifica degli esiti**

DESTINATARI: **Direzioni centrali, Direzioni regionali, Uffici provinciali**

DATA DECORRENZA: **Data di emanazione**

Roma, 18 novembre 2011

Franco Maggio

N° pagine complessive: 10 + 2 allegati

L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

1. Premessa

L'art. 19 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, ha previsto, al comma 8, l'obbligo per i titolari di diritti reali sugli immobili non dichiarati in catasto[1], individuati secondo le procedure previste dall'articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262[2], di presentare le dichiarazioni per l'aggiornamento del Catasto Terreni (di seguito CT) e del Catasto Edilizio Urbano (di seguito CEU), entro il termine del 31 dicembre 2010.

[1] Si tratta, in particolare, dei fabbricati individuati, attraverso le foto aeree digitali (ortofoto), sulle particelle di terreno inserite negli appositi elenchi predisposti dall'Agenzia, pubblicati sul sito *internet* dell'Agenzia stessa, all'albo pretorio dei Comuni e presso gli Uffici provinciali, negli anni 2007, 2008, 2009 e 2010 (per tale ultimo anno, cfr. art. 19, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122).

[2] Convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modifiche e integrazioni.

Il successivo comma 10 del citato art. 19 del decreto legge n. 78 del 2010 ha poi stabilito che, in caso di inadempienza dei titolari di diritti reali sugli immobili, *"l'Agenzia del Territorio, nelle more dell'iscrizione in catasto attraverso la predisposizione delle dichiarazioni redatte in conformità al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, procede all'attribuzione, con oneri a carico dell'interessato da determinare con apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio, ..., di una* ***rendita presunta****, da iscrivere transitoriamente in catasto, anche sulla base degli elementi tecnici forniti dai Comuni."* Lo stesso comma consente inoltre all'Agenzia del Territorio di *"stipulare apposite convenzioni con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali"*.

Successivamente, l'articolo 2, comma 5-*bis,* del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225, introdotto dalla legge di conversione 26 febbraio 2011, n. 10, ha differito al 30 aprile 2011 il citato termine di presentazione delle dichiarazioni catastali, nonché stabilito le modalità di notifica degli atti di accertamento connessi alla attribuzione della rendita presunta (mediante affissione all'albo pretorio dei Comuni dove sono ubicati gli immobili).

I criteri per l'attribuzione d'ufficio della rendita presunta da iscrivere transitoriamente in catasto, nonché per la determinazione degli oneri da porre a carico dei soggetti in caso di mancato o tardivo adempimento, sono stati stabiliti con provvedimento del 19 aprile 2011, emanato dal Direttore dell'Agenzia del Territorio.

2. Criteri di individuazione delle unità immobiliari oggetto di accertamento

La rendita catastale presunta viene attribuita ai fabbricati "mai dichiarati", per i quali i soggetti obbligati non hanno provveduto, né alla regolarizzazione catastale, tramite la presentazione dei necessari atti di aggiornamento, né all'invio di comunicazione debitamente motivata relativa all'esenzione dall'obbligo di dichiarazione.

Le operazioni di sopralluogo finalizzate alla determinazione della rendita presunta sono state avviate, a partire dal mese di maggio 2011, a cura dei tecnici degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio e, in alcuni ambiti territoriali, anche con l'ausilio di professionisti esterni, sulla base dei Protocolli d'intesa stipulati con gli Organismi rappresentativi delle categorie professionali.

Con la presente circolare - oltre alle prescrizioni tecniche per l'effettuazione delle registrazioni in banca dati e degli aggiornamenti successivi (cfr. Allegati 1 e 2) - si evidenziano le regole per l'individuazione del numero di unità immobiliari urbane (di seguito UIU) da iscrivere in catasto, ricadenti nel fabbricato oggetto di accertamento, nonché le modalità di registrazione nelle banche dati catastali degli esiti degli accertamenti eseguiti.

In linea generale, il numero di dette unità immobiliari - almeno pari a quello delle diverse destinazioni d'uso riscontrate in loco[3] - è stato individuato, in modo speditivo, sulla base delle informazioni desumibili attraverso l'attività di sopralluogo esterno, tenuto conto dell'autonoma potenzialità di ciascuna porzione immobiliare sotto il profilo funzionale e reddituale.

Nel caso di fabbricato insistente su diverse particelle di terreno, è stata individuata almeno una unità immobiliare urbana per ciascuna delle particelle interessate, con la ripartizione delle consistenze, in relazione alla proiezione dei manufatti edificati sulle stesse, tenendo conto del numero dei piani.

Nei casi di ampliamento, invece, è stata sempre individuata almeno una unità immobiliare urbana, ricadente sulla sola porzione "ampliata".

3. Registrazione nelle banche dati del catasto della rendita presunta - Gestione degli aggiornamenti relativi a variazioni oggettive

Qualora dagli accertamenti eseguiti emerga la necessità di procedere ad un aggiornamento catastale e, quindi, all'attribuzione della rendita presunta, gli esiti degli accertamenti sono registrati nelle banche dati censuarie di CT, di CEU e cartografica.

La registrazione è eseguita prevalentemente con l'ausilio di procedure automatizzate, utilizzando il *software* all'uopo predisposto, secondo i criteri e le prescrizioni tecnico-procedurali illustrate nell'Allegato 1 alla presente circolare. Le modalità di aggiornamento delle banche dati di CT e CEU sono eseguite, di norma, in modalità differita (cd. procedura *batch*).

Permane l'obbligo, anche successivamente alla registrazione in banca dati degli esiti dell'accertamento e della rendita presunta attribuita all'immobile in via

[3] Distinguendo, fra l'altro, i locali destinati alla residenza, da quelli adibiti a deposito di cose, ovvero al ricovero di automezzi, nonché dagli altri destinati alle funzioni artigianali e industriali, commerciali, ecc..

Franco Maggio

transitoria, per i soggetti interessati, di presentare, tramite i professionisti incaricati, le relative dichiarazioni di aggiornamento: il tipo mappale (di seguito TM), redatto con procedura Pregeo e la dichiarazione di variazione delle UIU, redatta con procedura Docfa.

Allo scopo di garantire la coerenza delle scritture catastali con le risultanze attuali degli immobili oggetto di attribuzione della rendita presunta, i tecnici incaricati, nel predisporre i predetti atti di aggiornamento, devono attenersi alle prescrizioni e alle indicazioni tecniche contenute nell'Allegato 2.

A tal fine, peraltro, si ritiene opportuno precisare che gli immobili oggetto di attribuzione di rendita presunta sono riconoscibili ed individuabili almeno attraverso una delle seguenti indicazioni riportate nei *data base* catastali:

- presenza in cartografia, all'interno della particella, del simbolo testuale "<>";
- presenza, nel campo annotazione del *data base* censuario della particella di CT, delle seguenti dizioni:
  - "*Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010*", quando l'immobile è presente in partita speciale;
  - "*Particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 – Al momento della presentazione del TM dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al CEU*", quando l'immobile è presente in partita ordinaria;
- presenza, nel *data base* censuario di CEU, della seguente annotazione: "*Rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010*";
- presenza, nel *data base* planimetrico di CEU, della seguente annotazione: "*Planimetria assente per attribuzione di RC presunta*".

4. Atti relativi ad immobili oggetto di attribuzione della rendita presunta

L'art. 19, comma 14, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, ha aggiunto il comma 1-*bis* all'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, recante, come è noto, modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario in riferimento all'introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari.

Il comma 1-*bis* di nuova introduzione è strutturato in due parti distinte, sebbene collegate tra loro: nella prima, si prevede che gli atti immobiliari ivi menzionati devono contenere, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane, anche il riferimento alle planimetrie depositate in catasto, nonché la dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili urbani (coerenza "oggettiva"). Nella seconda parte, viene prevista, invece, a cura del notaio, la preventiva individuazione degli intestatari catastali e la verifica della conformità tra i titolari iscritti in catasto e quelli presenti nei registri di pubblicità immobiliare (coerenza "soggettiva").

Una delle finalità più rilevanti della disposizione è ravvisabile, come è noto, nella esigenza di far emergere, nel settore impositivo immobiliare, possibili fenomeni di elusione fiscale connessi ad un omesso aggiornamento dei dati oggettivi delle unità immobiliari urbane, cui può corrispondere una maggiore redditività, rispetto a quella risultante in catasto.

Nel rinviare, per gli aspetti applicativi e le questioni interpretative sottese alla disposizione soprarichiamata, alle circolari n. 2 e 3 del 2010, si ritiene opportuno formulare, sulla tematica, le seguenti ulteriori considerazioni.

L'attribuzione della rendita catastale ai fabbricati mai dichiarati si articola in due fasi ben distinte:

a. la prima, relativa all'attribuzione della rendita presunta, si conclude con la registrazione in atti degli esiti degli accertamenti eseguiti dall'Ufficio (iscrizione in catasto della rendita presunta in via transitoria), secondo le modalità e le indicazioni illustrate nella presente circolare, cui consegue la notifica dell'avviso di accertamento all'intestatario catastale;

b. la seconda, finalizzata all'attribuzione della rendita definitiva, si attiva con la presentazione di un atto di aggiornamento da parte del soggetto interessato, oppure, in mancanza, attraverso la predisposizione d'ufficio delle apposite dichiarazioni redatte in conformità al decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701; il procedimento si conclude con l'accatastamento dell'immobile e l'attribuzione di una rendita catastale definitiva, cioè con la sua completa "regolarizzazione" catastale (fatta salva, ovviamente, ogni valutazione in ordine alla regolarità urbanistica del fabbricato, rimessa al Comune territorialmente competente).

Tanto precisato in linea generale, nell'ipotesi di atti di trasferimento aventi ad oggetto gli immobili di cui trattasi, posti in essere nella fase "intermedia", cioè successivamente all'iscrizione in catasto, in via transitoria, della rendita presunta, ma prima della "regolarizzazione" catastale, si ritiene che non possa essere resa la dichiarazione di conformità "oggettiva" prevista, a pena di nullità dell'atto, dalla prima parte del comma 1-*bis* dell'art. 29 della legge n. 52 del 1985 (cioè la dichiarazione della conformità dei dati e delle planimetrie catastali con lo stato di fatto degli immobili urbani).

Al fine di verificare la sussistenza della predetta coerenza "oggettiva", infatti, considerato che per le unità immobiliari derivate da fabbricati mai dichiarati non si procede all'aggiornamento cartografico e non sono redatti i relativi elaborati grafici, viene a mancare l'elemento principale di raffronto, cioè la planimetria depositata in catasto.

Per quanto riguarda, invece, le dichiarazioni di successione, si precisa quanto segue. Qualora nell'attivo ereditario siano ricompresi immobili mai dichiarati, per i quali si è proceduto all'iscrizione in catasto, in via transitoria, della rendita presunta, si rappresenta l'opportunità di procedere alla completa "regolarizzazione" catastale prima della presentazione della dichiarazione di successione. In difetto, tali immobili devono essere indicati sia con l'identificativo del CT, se presente in partita ordinaria, sia con gli identificativi delle UIU, così come individuate al CEU, a cui è stata attribuita la predetta rendita presunta; restano, naturalmente, salvi gli effetti fiscali retroattivi previsti per le successive rendite, proposta e definitiva, stabiliti dall'art. 2, comma 5-*bis*, del decreto legge 29 dicembre 2010, n. 225, introdotto in sede di conversione dalla legge 26 febbraio 2011, n. 10.

5. Notifica degli avvisi di accertamento della rendita presunta

L'art. 2, comma 5-*bis*, del decreto legge n. 225 del 2010, introdotto dalla legge di conversione n. 10 del 2011, stabilisce che la notifica degli atti di accertamento della rendita presunta per gli immobili non dichiarati in catasto avviene mediante affissione all'albo pretorio dei Comuni ove sono ubicati gli immobili. Dell'avvenuta affissione è data notizia, con comunicato da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, nel sito *internet* dell'Agenzia, nonché presso gli Uffici provinciali ed i Comuni interessati.

Preliminarmente all'emanazione del richiamato comunicato, è necessario che gli Uffici provinciali dell'Agenzia provvedano all'esecuzione di adempimenti

propedeutici, finalizzati ad assicurare il corretto espletamento delle richiamate attività di notifica, conseguenti alle operazioni di registrazione massiva delle rendite presunte, che è programmata in distinte fasi, correlate all'andamento dei lavori.

La pubblicazione riguarda tre diverse tipologie di documenti da fornire a ciascun Comune interessato:

- elenco dei contribuenti destinatari dell'attività di accertamento. L'elenco contiene i nominativi dei soggetti, in ordine alfabetico, l'identificativo dell'immobile interessato dalle attività di accertamento ed il protocollo dell'avviso di accertamento relativo a ciascun soggetto intestatario (in formato csv e *pdf* per la pubblicazione nell'albo *on line* dei Comuni, ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69);

- elenco degli immobili interessati dalle attività di accertamento. Tale elenco contiene l'identificativo dell'immobile, i nominativi dei soggetti e il protocollo dell'avviso di accertamento associato a ciascuno di essi (in formato csv e *pdf* per la pubblicazione nell'albo *on line* dei Comuni, ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69);

- avvisi di accertamento. Tali avvisi vengono forniti solo su *file* in formato *pdf*, individuabili per il tramite del protocollo dell'avviso di accertamento; la stampa dell'avviso può essere richiesta soltanto dal soggetto destinatario dello stesso, ovvero da persona da questi delegata, previa identificazione, presso la casa comunale (copia dell'avviso può essere richiesta anche presso il competente Ufficio provinciale).

Con l'avviso di accertamento, oltre all'attribuzione della rendita catastale presunta ai fabbricati non dichiarati, vengono irrogate le sanzioni previste e liquidati i tributi speciali e gli oneri dovuti, determinati secondo i criteri stabiliti dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio 19 aprile 2011.

In tale contesto, gli Uffici provinciali inviano ai Comuni una specifica comunicazione riportante le modalità e i tempi per la affissione[4].

[4] Per tale finalità viene definito il termine ultimo t_0, entro cui deve essere inoltrata la comunicazione da parte degli Uffici, la data t_1, a partire dalla quale deve essere necessariamente attivata la pubblicazione, la data t_2 entro cui i Comuni debbono trasmettere all'Ufficio provinciale la dichiarazione di effettivo inizio della pubblicazione, ecc..

Gli Uffici sono invitati a coordinarsi con la massima sollecitudine con i Comuni interessati, al fine di assicurare la tempestiva effettuazione delle attività di competenza e garantire, fra l'altro, che già alla data di pubblicazione del comunicato - e per i sessanta giorni previsti - gli atti siano consultabili presso gli albi pretori, nelle forme previste dall'ordinamento, per la pubblicità legale.

Il termine di sessanta giorni per la proposizione del ricorso innanzi alla competente Commissione tributaria provinciale decorre una volta trascorsi sessanta giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del predetto comunicato.

La conferma dell'avvenuto inizio delle procedure di affissione deve essere comunicata dagli Uffici provinciali alle Direzioni regionali, che, successivamente, informano la Direzione centrale Catasto e cartografia per la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del previsto comunicato.

Ai sensi del menzionato art. 2, comma 5-*bis,* del decreto legge n. 225 del 2010, il comunicato stesso deve essere pubblicato all'albo pretorio di ciascun Comune interessato entro la data prefissata e resa nota dall'Agenzia del Territorio. La pubblicazione del comunicato all'albo *on line* dei Comuni ha la durata di sessanta giorni.

Al fine di garantire il corretto espletamento delle attività propedeutiche alle procedure di pubblicazione di cui al presente paragrafo, si invitano gli Uffici ad acquisire a livello provinciale, per ciascun Comune, le seguenti utili informazioni che si riportano a titolo esemplificativo:

- censimento in ambito provinciale dei Comuni che gestiscono l'albo *on-line*;
- classificazione delle modalità di accredito e loro individuazione;
- definizione dei tempi di preavviso per garantire l'affissione entro i termini stabiliti;
- possibilità di consegna tramite supporti informatici (*CD-rom*) nel caso in cui il Comune non disponga di strumenti di comunicazione *on-line*;
- modalità di codifica preliminare degli scambi informativi e definizione dei referenti per la gestione delle varie fasi del rapporto (ricezione degli atti, effettivo avvio della fase di pubblicazione, fine della pubblicazione).

È appena il caso di rammentare che la documentazione prevista per l'esecuzione delle notifiche deve essere debitamente conservata, secondo le modalità previste per gli avvisi di accertamento catastale, anche al fine della eventuale esibizione nei procedimenti contenziosi.

Franco Maggio

6. Contenzioso e autotutela

Come accennato, la rendita presunta, da iscrivere transitoriamente in catasto, è determinata seguendo i peculiari criteri individuati dal richiamato provvedimento del Direttore dell'Agenzia 19 aprile 2011.

In considerazione della peculiare natura del procedimento di attribuzione della rendita presunta, nonché del carattere presuntivo e transitorio della stessa, le richieste di riesame in autotutela degli avvisi di accertamento per l'attribuzione della rendita presunta possono essere presentate in relazione alle seguenti ipotesi:

- errata intestazione della particella su cui è stato edificato il fabbricato non dichiarato;
- verifica dell'obbligo di accatastamento dell'immobile (cioè dell'accatastabilità o meno del fabbricato);
- avvenuta presentazione di una dichiarazione di aggiornamento catastale;
- quantificazione delle sanzioni, dei tributi e degli oneri connessi all'attribuzione della rendita presunta.

Ai fini del riesame, è necessario che la richiesta sia debitamente motivata e corredata da idonea documentazione.

Per quanto riguarda, invece, eventuali errori o inesattezze di elementi, dati o parametri utilizzati per la determinazione della rendita presunta, i soggetti destinatari dell'avviso di accertamento sono tenuti alla presentazione delle dichiarazioni di aggiornamento in catasto, secondo le modalità previste dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, utilizzando le procedure disponibili (Pregeo e Docfa).

Resta salva, ovviamente, la facoltà di proporre ricorso avverso l'avviso di accertamento innanzi alla competente Commissione tributaria provinciale, ai sensi delle disposizioni recate dal decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e successive modifiche e integrazioni.

7. Conclusioni

Le attività poste in essere, con riferimento all'attribuzione della rendita presunta, in considerazione della quantità dei dati trattati, necessitano di un ampio coinvolgimento delle categorie professionali interessate, nonché di una fattiva collaborazione con i Comuni, anche in considerazione della complessità delle attività

Franco Maggio

propedeutiche alla notifica degli avvisi di accertamento, al fine del perseguimento del raggiungimento degli obiettivi fissati dal Legislatore.

Ovviamente, le attività poste in essere saranno reiterate anche successivamente, sia per il completamento delle attività già intraprese, sia in relazione ai nuovi adempimenti connessi al monitoraggio costante del territorio.

Gli Uffici provinciali sono invitati al puntuale rispetto delle indicazioni fornite con la presente circolare e le Direzioni regionali a verificarne la corretta applicazione, oltre che ad espletare gli adempimenti di propria competenza.

(Fine)

Franco Maggio