

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori della Provincia di Lecco
oappc.lecco@pec.aruba.it

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lecco
ordine.lecco@ingpec.eu

Ordine Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
della Provincia di Como, Lecco e Sondrio
protocollo.odaf.como-lecco-sondrio@conafpec.it

Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri
Laureati della Provincia di Lecco
collegio.lecco@geopec.it

Collegio Periti Industriali e Periti Industriali
Laureati di Lecco
collegiodilecco@pec.cnpi.it

Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati
delle Province di Bergamo, Como e Lecco
collegio.bgcolc@pec.peritiagrari.it

Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Como e Lecco
cnd.como@postacertificata.notariato.it

OGGETTO: Chiarimenti in merito alle dichiarazioni Docfa concernenti unità immobiliari costituite da porzioni “unite di fatto ai fini fiscali”.

*Gentili Presidenti, Consigli degli Ordini, e Collegi Professionali della
Provincia, iscritti,*

la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare con una recente comunicazione ha dato indicazioni, in seguito a richieste di chiarimenti, su alcune fattispecie di dichiarazione al Catasto Fabbricati di unità immobiliari costituite da porzioni “unite di fatto ai fini fiscali”.

Le casistiche trattate, poco frequenti, sono associate ad interventi edilizi riguardanti il contestuale riassetto di una pluralità di unità immobiliari unite di fatto (porzioni immobiliari intestate a “ditte” diverse), che non sono semplicemente fuse ma realizzano, con possibili modifica dei singoli perimetri, uno o più cespiti indipendenti costituiti da porzioni immobiliari con titolarità non omogenee.

La procedura relativa alla dichiarazione delle porzioni “*unite di fatto*”, in esame, descritta dagli indirizzi contenute nella nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 (cfr. paragrafo 1) e successiva Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (cfr. paragrafo 1.7), a cui si rimanda per ogni utile approfondimento¹, è improntata alla minimizzazione degli adempimenti posti a carico della proprietà² a quelli strettamente necessari a dare evidenza negli archivi catastali dell’*unione di fatto ai fini fiscali* delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite.

Nello specifico, in luogo dell’unica ordinaria dichiarazione di variazione catastale per “fusione” (preclusa per l’assenza di omogeneità nella titolarità delle diverse porzioni immobiliari), è prevista la presentazione di tante dichiarazioni di variazione (concatenate)³ quante sono le porzioni immobiliari costituenti il

¹ Quali in sintesi:

-utilizzo della causale di presentazione “Altre”, nel cui campo descrittivo deve essere riportata la dizione “DICHIAZIONE DI PORZIONE DI U.I.”;

-inserimento, nel riquadro “Note relative al documento e relazione tecnica”, della dizione “Porzione di u.i.u. unite di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali”;

-rappresentazione, nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell’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;

-ai fini del classamento, attribuzione ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare della categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell’unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.

² Ai sensi dell’art. 6, comma 3-bis, della legge 27 luglio 2000, n. 212, recante “Disposizioni in materia di statuto dei diritti del contribuente” “L’amministrazione finanziaria assicura che il contribuente possa ottemperare agli obblighi tributari con il minor numero di adempimenti e nelle forme meno costose e più agevoli”.

³ All’interno della piattaforma di invio telematico delle dichiarazioni di aggiornamento catastale *SISTER*, è stata resa disponibile una nuova funzione che consentirà di contrassegnare gli atti di aggiornamento Docfa cosiddetti “concatenati”, ossia di indicare che il documento in corso di invio è parte di una serie di dichiarazioni Docfa tra loro interconnesse, da trattare contestualmente e da registrare secondo l’ordine indicato. Ai fini del corretto funzionamento del sistema di trattazione automatica, in fase di invio di ciascuna delle dichiarazioni Docfa “concatenate”, al tecnico professionista è richiesto, in aggiunta alla consueta indicazione del numero progressivo del documento (ad esempio: Docfa 1 di 3, Docfa 2 di 3, ecc.), di utilizzare tale nuova funzione, selezionando con la “spunta” il nuovo campo denominato “Docfa concatenato”, disponibile nella sezione “Dati relativi alla pratica” della prima pagina di *SISTER* relativa all’invio della dichiarazione.

cespite indipendente, secondo le indicazioni descritte nella menzionata Circolare del 2016.

Detto principio di minimizzazione degli adempimenti è egualmente da considerare per le casistiche in trattazione in cui il caso concreto che si prospetta all'esame dell'Ufficio non è esattamente rispondente alla esemplificazione riportata nei richiamati documenti di prassi, ma a questi sia comunque riconducibile, fermo restando quanto prescritto sotto il profilo sostanziale.

In linea con questo indirizzo anche per le fattispecie in esame si rende necessaria la presentazione di tante dichiarazioni di variazione (concatenate)⁴ quante sono le distinte titolarità delle porzioni immobiliari originarie, oggetto degli interventi edilizi, per le quali sono utilizzate le ordinarie causali di *variazione (divisione, ecc.)* o loro combinazioni (*divisione e fusione, ecc.*), che individuano catastalmente gli interventi di risistemazione delle porzioni originarie⁵.

Considerato che per dette dichiarazioni di variazione vi è almeno una unità *“derivata”* che costituisce porzione da unire di fatto con altra porzione a diversa titolarità, è fatto obbligo di inserire, nel riquadro *“Note relative al documento e relazione tecnica”*, per ciascuna porzione da unire di fatto ai fini fiscali, la dizione ***“Foglio aaa Part. bbb Sub. ccc: Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali”***.

Per la rappresentazione planimetrica e la modalità di determinazione del classamento e della consistenza delle porzioni unite di fatto ai fini fiscali,

⁴ Trattandosi di Docfa “concatenati” è opportuno che nello stesso riquadro il professionista indichi anche il numero progressivo della singola dichiarazione rispetto al numero totale di documenti collegati (ad esempio “Docfa 1 di 3”, “Docfa 2 di 3”, ecc.).

⁵ Pertanto, per le porzioni immobiliari da unire di fatto che sono oggetto anche di interventi di risistemazione, la causale da dichiarare è quella specifica relativa agli interventi edilizi effettuati; per le unità da unire di fatto che non sono oggetto di interventi edilizi di risistemazione, la causale da dichiarare è “Altre: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.”.

derivanti dalle suddette dichiarazioni di variazione, si applicano le indicazioni di cui alla richiamata Circolare n. 27/E/2016⁶.

L'Ufficio Provinciale-Territorio competente, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi alle sole porzioni immobiliari da unire di fatto ai fini fiscali, la consueta *annotazione* **“Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali”**.

Tali indicazioni, valide anche nel caso di dichiarazioni conseguenti a variazioni oggettive di porzioni immobiliari già unite di fatto, formeranno quanto prima oggetto di integrazione del *Vademecum Docfa nazionale*.

In Allegato sono riportati alcuni schemi esemplificativi di dichiarazioni di variazione necessarie per casistiche ritenute di maggior interesse come predisposti dalla menzionata Direzione Centrale.

Si invitano codesti Collegi e Ordini professionali a divulgare le suddette indicazioni di prassi ai propri iscritti.

Cordiali saluti

IL DIRETTORE UPT*
Antonio Barbarisi
(Firmato digitalmente)

(*) *Su atto di delega del Direttore provinciale Stefano Valente, numero 26 del 05/05/2023*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

⁶*Rappresentazione nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell'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;*