

Ivrea 21 novembre 2011.

IMMOBILI - Catasto

Immobili non dichiarati in Catasto

Attribuzione della rendita presunta agli immobili non dichiarati entro il 30.4.2011

(Circ. Agenzia del Territorio 18.11.2011 n. 7)

Con la Circolare n. 7 del 18.11.2011 l'Agenzia del Territorio definisce le modalità di aggiornamento delle banche dati catastali, ai c.d. "immobili fantasma", in seguito all'attribuzione, d'ufficio, della rendita presunta. L'Agenzia ricorda che i soggetti interessati, proprietari dei c.d. "immobili fantasma", devono **obbligatoriamente** provvedere, tramite i professionisti incaricati, alle relative **dichiarazioni di aggiornamento**:

- del tipo mappale con la **procedura PREGEO**;
- della dichiarazione di variazione delle unità immobiliari urbane con la **procedura DOCFA**.

Si hanno, pertanto, due fasi nella procedura di attribuzione della rendita catastale agli "immobili fantasma":

- la **trascrizione provvisoria in Catasto di una rendita presunta**, da parte dell'Agenzia del Territorio, sulla cui base dovranno essere assolti gli obblighi fiscali, seguiti dalla notifica dell'accertamento all'intestatario dell'immobile;
- l'**attribuzione** della rendita definitiva, attivabile esclusivamente con la presentazione di un atto di aggiornamento da parte del soggetto interessato.

Il procedimento si conclude con l'accatastamento dell'immobile e l'attribuzione di una rendita definitiva.

L'Agenzia ritiene che in un'eventuale trasferimento immobiliare, che avvenga nella fase intermedia, il cedente non possa rendere la dichiarazione di "**conformità oggettiva**" richiesta dall'art. 19, comma 14 del DL 78/2010 in quanto i fabbricati, mai dichiarati, sono privi di planimetria depositata in Catasto.

La circolare fornisce, inoltre, le indicazioni per la notifica degli avvisi di accertamento della rendita presunta che deve avvenire mediante affissione all'albo pretorio dei Comuni in cui sono ubicati gli "immobili fantasma".

Si ricorda che il 30.4.2011 è scaduto il termine per denunciare al Catasto i fabbricati le unità immobiliari "fantasma", ovvero i fabbricati o porzioni di fabbricato "scoperti" dall'Agenzia del Territorio nel corso delle attività di monitoraggio condotte a partire dal 2007, nell'ambito della procedura disciplinata dall'art. 2, comma 36, del DL 262/2006, conv. L. 286/2006.

Provvedimento Agenzia Territorio 19.4.2011 n. 24826

Dr. Stefano M. Perego
a cura del Centro Studi CSC