

CIRCOLARE N. 3/2006

PROT. N. 28334

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agenzia

OGGETTO: Nuovi termini per l'accatastamento delle unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 34-*quinqüies*, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Ampliamento della possibilità di pagamento dei tributi speciali catastali attraverso il deposito interno anche per le dichiarazioni DOCFA.

Roma, 11 aprile 2006

1. Premessa

L'articolo 34-*quinqüies* del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, aggiunto in sede di conversione dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, pubblicata sulla G.U. n. 59 dell'11 marzo 2006, reca importanti novità nell'ambito delle procedure di accertamento delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione delle unità immobiliari già censite.

Il primo comma delinea un processo di semplificazione dei procedimenti amministrativi catastali ed edilizi, il cui completamento è demandato all'adozione di ulteriori provvedimenti attuativi. Tale disposizione, fra l'altro, prevede l'attivazione di un processo di cooperazione tra Agenzia del territorio e Comuni, finalizzato a migliorare l'efficacia dei controlli sulle rendite proposte per le unità immobiliari urbane.

2. Termini per la presentazione delle domande di nuova costruzione o di mutazione nello stato dei beni

L'art. 34-*quinqüies*, comma 2, lettere a) e b), al fine di razionalizzare i procedimenti di presentazione delle domande di nuova costruzione o di mutazione nello stato dei beni, apporta rilevanti modifiche alla disciplina contenuta rispettivamente negli artt. 28 e 20 del Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito in legge, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249.

Per effetto della modifica apportata dalla citata lettera a) al primo comma dell'art. 28 del R.D.L. 652/39 - (sostituzione della locuzione "31 gennaio dell'anno successivo a quello" con le parole "trenta giorni dal momento") - il nuovo termine di presentazione delle dichiarazioni in catasto delle unità immobiliari di nuova costruzione e di quelle che dalla categoria delle esenti passano a quelle soggette ad imposta viene fissato in trenta giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti "...abitabili o servibili all'uso cui sono destinati...".

Il secondo intervento modificativo coinvolge, invece, l'art. 20 dello stesso R.D.L. 652/39, come integrato dal paragrafo 12 della Istruzione Provvisoria per la Conservazione del nuovo catasto edilizio urbano, emanata dal Ministero delle Finanze, D.G. del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, in data 13 dicembre 1961. Il comma 2, lettera b), del menzionato art. 34-*quinqüies* stabilisce, infatti, che le dichiarazioni relative alle mutazioni

nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite, di cui all'art. 17, primo comma, lettera b), del R.D.L. 652/39, devono essere presentate agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate.

Quindi, anche per tale tipologia di dichiarazione il termine di presentazione originariamente individuato dalla richiamata Istruzione Provvisoria ("...entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello in cui la variazione si è verificata.") viene ridotto a trenta giorni.

In sintesi, per effetto delle modifiche apportate dall'art. 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, il termine per la presentazione delle dichiarazioni in catasto relative alle unità immobiliari di nuova costruzione, alle unità che transitano dalla categoria esente a quella soggetta ad imposta in seguito alla perdita dei requisiti per godere dell'esenzione, nonché per la presentazione delle dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato di unità immobiliari già censite, viene stabilito in trenta giorni decorrenti dalla data dell'evento a cui ciascuna singola disposizione riconnette l'obbligo di dichiarazione.

3. Applicabilità della nuova disciplina

Come è stato accennato al paragrafo precedente, il termine di trenta giorni per la presentazione delle dichiarazioni in catasto relative alle peculiari fattispecie delineate dagli articoli 28 e 20 del R.D.L. 652/39 decorre – per espressa previsione normativa – dalla data (rectius: dal momento) in cui si verificano gli eventi che danno luogo all'obbligo di presentazione delle dichiarazioni in catasto.

Da ciò consegue, in assenza di una specifica disposizione di carattere transitorio, l'applicabilità della nuova disciplina dei termini, introdotta dall'art. 34-quinquies, agli eventi verificatisi a decorrere dal 12 marzo 2006, data di entrata in vigore della legge 9 marzo 2006, n. 80, di conversione del D.L. 4/2006 (cfr. art. 1, comma 2, della legge 80/2006).

4. Riflessi della nuova disciplina sul piano sanzionatorio

Come è noto, la tardiva presentazione in catasto delle dichiarazioni relative alle fattispecie di cui trattasi è soggetta a sanzione.

La nuova disciplina in materia di termini delineata dall'art. 34-quinquies in parola non apporta alcuna innovazione circa i connessi profili sanzionatori, in ordine ai quali, pertanto, può farsi senz'altro rinvio alle direttive emanate al riguardo con Circolare n. 2 del 17 aprile 2002.

Si precisa peraltro che, successivamente, l'art. 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, (legge finanziaria 2005) al comma 338 ha previsto che "Gli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista per l'inadempimento degli obblighi di cui all'articolo 31 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, dall'articolo 31 del medesimo regio decreto-legge n. 652 del 1939, come rideterminati dall'articolo 8, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 1989, n. 332, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 novembre 1989, n. 384, con riferimento al mancato adempimento degli obblighi previsti dagli

articoli 20 e 28 del citato decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, sono elevati rispettivamente a euro 258 e a euro 2.066”.

La modifica degli importi delle sanzioni disposta dal comma 338 citato si riferisce alle seguenti violazioni:

- mancata dichiarazione delle unità immobiliari urbane e delle relative variazioni;
- mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti all'imposta.

Al riguardo si ritiene opportuno precisare che i predetti nuovi importi rilevano per le violazioni commesse successivamente al 1° gennaio 2005, data di entrata in vigore della legge 311/2004. In tutti gli altri casi dovrà farsi riferimento agli importi previgenti già indicati nella citata Circolare n. 2/2002. E' fatta comunque salva la possibilità di applicare il ravvedimento operoso nei casi e con le modalità di cui all'art. 13 del D. Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472.

Si evidenzia, altresì, che la riforma della disciplina in materia di termini disposta dall'art. 34-quinquies in parola non coinvolge il termine di sei mesi, previsto dall'articolo 8 della legge 1° ottobre 1969, n. 679, per la presentazione della dichiarazione riguardante il cambiamento nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione.

Sembra opportuno evidenziare, tuttavia, come tale termine venga, di fatto, assorbito dalla nuova tempistica introdotta dal citato art. 34-quinquies. In effetti, l'aggiornamento della mappa, prodotto ai fini della suddetta dichiarazione, essendo propedeutico agli adempimenti previsti dall'art. 28 del R.D.L. 652/39, va necessariamente richiesto in tempo utile per consentire la presentazione della dichiarazione al catasto edilizio urbano ai sensi dell'art. 28 medesimo, quindi entro il nuovo e più ristretto termine di trenta giorni, decorrente, come accennato, dal momento in cui i fabbricati sono divenuti "...abitabili o servibili all'uso cui sono destinati...".

Ciò implica che il professionista debba opportunamente anticipare, per quanto possibile, la presentazione del tipo mappale, tenuto anche conto dei tempi tecnici di approvazione dello stesso. Si ricorda, in proposito, che l'elaborato può essere predisposto e presentato in catasto con ampio anticipo rispetto alla ultimazione dei lavori, non appena sia definita, in pianta, la sagoma dell'edificio e il perimetro costituente il lotto edificato.

Come è noto, all'attualità le procedure di presentazione del tipo mappale non richiedono la data di ultimazione dei lavori. Pertanto, la verifica della sanzionabilità o meno della presentazione tardiva del tipo mappale è effettuata, di norma, dall'Ufficio al momento della trattazione delle corrispondenti (successive) dichiarazioni presentate al catasto edilizio urbano (Docfa), nelle quali viene dichiarato l'effettivo termine di ultimazione dei lavori di nuova costruzione, ovvero di completamento delle variazioni relative ad unità immobiliari già censite.

Resta ferma la possibilità, anche per l'ipotesi di tardiva presentazione del tipo mappale, di accedere all'istituto del ravvedimento operoso di cui al D. Lgs. 472/1997.

5. Modalità di indicazione della data dell'evento che comporta l'obbligo di presentazione di una dichiarazione Docfa

La nuova formulazione dell'art. 28 del R.D.L. 652/39, come chiarito, prevede per la presentazione della dichiarazione Docfa il termine di trenta giorni decorrente dalla data (giorno, mese e anno) dell'evento cui la norma riconnette l'obbligo della dichiarazione stessa.

Gli attuali modelli utilizzati per la dichiarazione Docfa (nel mod. D1) prevedono l'indicazione della data nella forma gg/mm/anno solo per le variazioni, mentre per il nuovo accatastamento tale data non è richiesta. L'informazione sull'anno di costruzione e di ristrutturazione, per le nuove costruzioni, è prevista nei modelli 1N parte prima e parte seconda e 2N parte prima e parte seconda.

Nelle more dell'adeguamento della procedura Docfa, necessario per prevedere un campo specifico nel modello D1 (al pari di quanto è già oggi previsto per le variazioni), la data, da cui far decorrere il nuovo termine di trenta giorni per la presentazione della dichiarazione, dovrà essere esposta nel quadro D - "Note relative al documento e relazione tecnica".

L'indicazione della data è da considerarsi obbligatoria; l'eventuale omissione, pertanto, dovrà essere rilevata al momento della ricezione della domanda in sede di esecuzione dei controlli preliminari di natura formale e potrà legittimare la restituzione del modello all'utente, per la necessaria integrazione (in tal senso deve ritenersi integrata l'elencazione dei controlli formali, da eseguire a cura dell'operatore in sede di ricezione della domanda, riportata nella Circolare n. 1 del 13 febbraio 2004 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).

Ciò premesso, si raccomanda agli Uffici provinciali di verificare con la massima attenzione che i documenti Docfa presentati, tanto se relativi a variazioni, quanto se attinenti a nuove costruzioni, riportino l'indicazione del riferimento temporale cui far decorrere il relativo termine di presentazione.

6. Dichiarazioni riguardanti particolari casi di aggiornamento catastale

Si coglie l'occasione per rappresentare che nei casi in cui la dichiarazione delle unità immobiliari al catasto edilizio urbano risulti facoltativa – così come per le unità iscrivibili nelle categorie fittizie: F1, F2, F3, F4 e F5 - l'indicazione della data cui va riferito l'evento, da cui trae origine la dichiarazione di nuova costruzione o la variazione delle unità immobiliari, non rileva ai fini dell'applicazione della sanzione, in quanto fattispecie non sanzionabile.

Parimenti, anche nei casi di ripresentazione di planimetria di unità immobiliare con la causale "esatta rappresentazione grafica", che non sia dipendente da lavori successivamente intervenuti e che comunque non dia luogo ad una nuova determinazione di rendita per l'unità, l'eventuale tardivo adempimento non è comunque sanzionabile.

La sanzione resta applicabile - nella prevista misura - nel caso in cui i soggetti non provvedano ad adempiere all'invito loro rivolto dall'Ufficio di ripresentare la planimetria, qualora erroneamente redatta, nel termine indicato (trenta giorni dal ricevimento dell'invito – cfr. art. 59 del D.P.R. n. 1142/49).

7. Pagamento mediante deposito interno per le dichiarazioni Docfa

Con provvedimento direttoriale del 23 febbraio 2005, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 49 del 1° marzo 2005, è stata introdotta la possibilità di effettuare il pagamento delle tasse ipotecarie e dei tributi speciali catastali dovuti per i servizi erogati presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio, attraverso l'utilizzo di depositi interni precostituiti in relazione al tributo da corrisponderci.

Il suddetto provvedimento ha disposto l'attivazione di tale sistema di pagamento, a far data dal 1° marzo 2005, per i tributi dovuti per le ispezioni ipotecarie e le visure catastali, prevedendone l'estensione al pagamento di servizi diversi con effetto dalla data di diffusione di apposita comunicazione (cfr. la Circolare n. 6 del 20 maggio 2005 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).

Con la presente circolare si rende noto che il pagamento anticipato dei tributi, tramite deposito precostituito, viene attivato anche per il pagamento dei tributi speciali catastali dovuti per gli atti di aggiornamento Docfa, con esclusione di quelli soggetti a contestuale pagamento della sanzione per tardiva presentazione.

8. Disposizioni finali

Considerata la portata innovativa dell'art. 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, e dei collaterali riflessi sotto il profilo sanzionatorio, gli Uffici provinciali avranno cura di assicurare la massima diffusione a livello locale del contenuto della presente circolare, tanto agli Ordini ed ai Collegi professionali interessati, quanto ai rappresentanti di associazioni di categoria dei proprietari di immobili urbani.

Si ritiene opportuno, altresì, che venga adottato ogni accorgimento utile a pubblicizzare adeguatamente la menzionata disposizione di legge presso i Comuni, gli altri Enti territoriali, nonché presso gli Uffici dell'Agenzia delle entrate, mediante affissione di un avviso del quale, in allegato, si fornisce un fac-simile.

Le Direzioni Regionali supporteranno gli Uffici provinciali nell'attuazione della presente circolare e ne verificheranno la corretta applicazione.

Allegato alla circolare n. 3 del 11.04.2006 – Prot. n. 28334
Ufficio Provinciale di _____

PRESENTAZIONE IN CATASTO DELLE DICHIARAZIONI DELLE UNITÀ IMMOBILIARI URBANE E DELLE RELATIVE VARIAZIONI, NONCHE' QUELLE DEI FABBRICATI CHE DALLA CATEGORIA DEGLI ESENTI PASSANO A QUELLI SOGGETTI ALL'IMPOSTA.

L'articolo 34-quinquies del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, aggiunto in sede di conversione dalla legge 9 marzo 2006, n. 80, pubblicata sulla G.U. n. 59 dell'11/3/2006, ha introdotto un nuovo termine per la dichiarazione in catasto delle unità immobiliari di nuova costruzione, di quelle già censite che hanno subito variazioni, nonché per gli immobili che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti ad imposta.

Il nuovo termine, di trenta giorni, decorre dalla data in cui :

- l'immobile è divenuto agibile o comunque utilizzato per l'uso per il quale è stato costruito, per le nuove costruzioni;
- le variazioni sono state completate, per le unità censite che hanno subito variazioni.
- i requisiti per l'esenzione dalle imposte sono venuti meno.

Si rammenta che la dichiarazione ai sensi dell'art 3, primo comma, del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939, n. 1249 - Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano - deve essere presentata:

- a) dal proprietario o, se questi è minore o incapace da chi ne ha la legale rappresentanza;
- b) per gli enti morali, dal legale rappresentante;
- c) per le società commerciali, legalmente costituite, da chi, a termini dello statuto o dell'atto costitutivo, ha la firma sociale;
- d) per le società estere, da chi le rappresenta nello Stato.

Il secondo comma del R.D.L. 652/39 prevede, inoltre, che per le associazioni, per i condomini e per le società e le ditte, diverse da quelle indicate nel primo comma, anche se esistenti soltanto di fatto, è obbligato alla dichiarazione l'associato, il condomino o il socio o il componente la ditta, che sia amministratore anche di fatto. Se l'amministratore manca, sono obbligati alla dichiarazione tutti coloro che fanno parte dell'associazione, del condominio, della società o della ditta, ciascuno per la propria quota.

Nei casi indicati nelle lettere b), c) e d) del primo comma, e nel secondo comma del medesimo articolo, quando gli obbligati alla denuncia sono più di uno, la dichiarazione deve essere fatta da ciascuno degli obbligati, ma la dichiarazione di uno di essi esonera gli altri.

Nel caso di omessa o ritardata dichiarazione è applicabile una sanzione amministrativa il cui importo originario - previsto dall'articolo 31 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, con riferimento al mancato adempimento degli obblighi di cui agli articoli 20 e 28 del medesimo regio decreto legge - è stato elevato rispettivamente a euro 258,00 (importo minimo) e a euro 2.066,00 (importo massimo) dall'articolo 1, comma 338, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

_____, _____ Il Direttore dell'Ufficio