

Circolare del 09/04/1999 n. 83 - Min. Finanze - Dip. Territorio Catasto Serv. I

Rilevanza della rendita catastale proposta ai fini dell'accertamento in materia d'imposta di registro, ipotecaria e catastale, successione e donazione, IVA, INVIM, ICI. Norme di semplificazione portate dai commi 20, 21 e 22 dell'art. 10 del decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323, convertito con legge 8 agosto 1996, n. 425.

Sintesi: Si forniscono istruzioni ai competenti uffici in seguito all'introduzione delle norme di semplificazione di cui all'oggetto, al fine di pervenire ad un uniforme indirizzo operativo fra i Dipartimenti del Territorio e delle Entrate.

Testo:

Come e' noto le disposizioni contenute nell'art. 10 - commi 20, 21 e 22 - del decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323, convertito con legge 8 agosto 1996, n. 425, identificano incisivi provvedimenti di semplificazione nei procedimenti amministrativi mirati all'accertamento dei valori immobiliari a fini fiscali.

Poiche' le semplificazioni comportano significative modifiche nelle attivita' istituzionali degli uffici finanziari periferici competenti, in tema catastale e di imposte dirette e indirette, al fine di una coordinata attuazione delle innovate procedure, vengono emanate le presenti direttive, oggetto di concertazione fra i dipartimenti del territorio e delle entrate.

1. PREMESSA.

Il provvedimento sopra richiamato incide sulle procedure d'accertamento della congruita' dei valori dichiarati, per la determinazione delle basi imponibili, ai fini dell'IVA, dell'INVIM, dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale, di successione e donazione, nelle transazioni di "immobili (1)"; piu' precisamente sulla disciplina che delimita l'intervento dell'Amministrazione finanziaria (A.F.) nella rettifica degli imponibili, dichiarati negli atti traslativi o costitutivi dei diritti reali e soggetti alle imposte sopra menzionate.

Come e' noto le disposizioni in questione limitano, in via generale e salve restando le deroghe stabilite dalla legge, il potere di rettifica dell'imponibile dichiarato dalle parti, allorché lo stesso risulta non inferiore al valore derivante dalle risultanze catastali. In particolare per quanto concerne l'IVA si rileva che non e' precluso il potere di rettifica del corrispettivo delle cessioni di fabbricati, allorché venga acclarato che questo risulti di ammontare superiore al valore determinato con il criterio di cui all'art. 52, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Le prove richieste per l'effettuazione dell'anzidetta rettifica devono essere comunque tutte di natura "documentale" (cioe' diverse da una mera valutazione estimativa) per espressa statuizione dell'art. 15 del decreto-legge 23 febbraio 1995, n. 41, convertito con modificazioni dalla legge 22 marzo 1995, n. 85. Detto valore peraltro costituisce la base imponibile anche ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).

Tranne qualche marginale norma vigente a cavallo degli anni cinquanta, il primo rilevante intervento del legislatore, tendente ad individuare un multiplo del reddito iscritto in catasto oltre il quale inibire l'azione di rettifica dell'A.F., si realizza col n. 131 del 1986, recante "Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro". Testualmente l'art. 52, comma 4, di tale provvedimento recita: "Non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore ... (omissis)".

La norma di per se' non poteva considerarsi esaustiva, in quanto non tutti i beni immobili, se pur correttamente dichiarati in catasto, risultano iscritti negli atti catastali ed invero - quand'anche ivi correttamente identificati ai sensi della circolare 20 gennaio 1984, n. 2 - a volte si riscontrano privi della rendita. In sostanza si registrava uno stato di fatto non perfettamente rispondente ai principi di uguaglianza e del buon andamento della P.A. su cui si fonda l'attivita' amministrativa, tant'e' che il legislatore ha ritenuto di dover emanare il decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154, che di fatto all'art. 12, comma 1, estende la facolta' di avvalersi della disposizione di cui all'art. 52, comma 4, del n. 131 del 1986, anche agli immobili ancora privi di rendita, purché regolarmente dichiarati in catasto.

Il principio in argomento e' stato esteso dapprima all'imposta sulle successioni e donazioni con l'art. 8 della legge 17 dicembre 1986, n. 880 (2), e successivamente anche al valore iniziale dell'INVIM con il comma 3-bis del citato art. 12 della legge n. 154/88, ed all'IVA con l'art. 15 del D.L. n.41/95. Il suddetto criterio automatico si applica altresì all'imposta ipotecaria e catastale (3), nonché al valore finale INVIM (4).

E' da rilevare che l'art. 12 della legge n. 154 del 1988, ed in

particolare il comma 1, detta anche gli obblighi a carico di quei contribuenti che vogliono avvalersi, per la determinazione dell'imponibile dell'automatismo citato, qualora il reddito di riferimento non risulti ancora iscritto negli atti catastali. Detti obblighi consistono:

- nel dichiarare espressamente nell'atto o nella dichiarazione di successione di volersi avvalere delle disposizioni portate dall'art. 12 in esame;
- nell'allegare alla domanda di voltura una specifica istanza per l'attribuzione della rendita catastale, riportante gli estremi dell'atto o della dichiarazione di successione, nonché gli identificativi degli immobili oggetto di trasferimento;
- nel produrre all'ufficio del registro, o comunque competente, la ricevuta di detta istanza rilasciata in duplice copia dall'ufficio catastale nella cui circoscrizione e' sito l'immobile.

Lo stesso art. 12 prevede i termini entro cui ciascun ufficio tecnico erariale deve inviare all'ufficio del registro il certificato catastale attestante l'avvenuta iscrizione con attribuzione della rendita.

Detta prassi, come si puo' riscontrare, pone a carico dei soggetti interessati diversi adempimenti amministrativi, che del resto si ripercuotono in modo gravoso anche nelle attivita' degli uffici (comunicazioni fra gli uffici, notifiche, ecc.).

Come gia' rilevato una notevole semplificazione della suddetta procedura e' stata introdotta con il decreto-legge n. 323 del 1996 sopra richiamato. La stessa peraltro e' stata resa possibile dal regolamento di attuazione dell'art. 2, commi 1-quinquies ed 1-septies, del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito con modificazioni dalla legge 24 marzo 1993, n. 75 (5).

In materia sono state emanate dal Dipartimento del territorio apposite direttive, con le circolari del 19 luglio 1996, n. 189/T e del 3 gennaio 1997, n. 2/T.

Note:

- (1) Detti immobili sono da individuare con riferimento alle disposizioni che regolano l'attivita' del catasto, ai sensi dell'art. 40 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142. Detto art. 40 recita: "Si accerta come distinta unita' immobiliare urbana ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente". La definizione di unita' immobiliare e' stata riproposta dal decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, all'art. 2, comma 1, che testualmente detta: "L'unita' immobiliare e' costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialita' di autonomia funzionale e reddituale".
- (2) Detta norma ha introdotto il quinto comma dell'art. 26 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 637, ora trasfuso nell'art. 34, comma 5, del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346.
- (3) Per il rinvio alle disposizioni relative all'imposta di registro e all'imposta delle successioni e donazioni, contenuto dapprima nell'art. 3 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 635 e successivamente nell'art. 13 del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 347, recante "Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta ipotecaria e catastale".
- (4) In base a quanto rappresentato all'art. 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 643, recante l'istituzione dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili.
- (5) Detto regolamento si e' concretizzato nel decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 dicembre 1994, n. 300.

2. LE NORME DI SEMPLIFICAZIONE.

Prima di individuare quali siano gli adempimenti essenziali connessi con le norme di semplificazione e' opportuno procedere all'analisi puntuale delle disposizioni dettate dal piu' volte citato art. 10, commi 20, 21 e 22 del decreto-legge 20 giugno 1996, n. 323.

Si rileva preliminarmente che i tre commi presentano una struttura fortemente omogenea ad eccezione del comma 22, che richiama alcune deroghe al principio della valutazione su base catastale e riporta un ulteriore periodo finale di natura squisitamente tecnica, concernente la possibilita' di fatturare i maggiori importi connessi alla modifica dei corrispettivi dichiarati in atto.

Essenzialmente ciascun dispositivo citato prevede che per ogni unita' immobiliare urbana priva di rendita definitiva, possa applicarsi la disposizione di cui al comma 2-bis, dell'art. 12, della legge n. 154 del 1988, qualora sussistano i seguenti requisiti:

- l'unita' stessa sia stata dichiarata o variata in catasto con le modalita' previste dal regolamento emanato col decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701;

- la presenza, nell'atto, della dichiarazione di volersi avvalere delle disposizioni previste dall'art. 12 della legge n. 154 del 1988.

Come si evince dalla lettura lessicale del dispositivo legislativo in argomento, il primo requisito risulta autonomamente soddisfatto per tutte le dichiarazioni di immobili presentate in catasto mediante la procedura denominata Docfa, il cui utilizzo e' obbligatorio dal 1997 in tutto il territorio nazionale con la sola eccezione delle province di Trento e Bolzano - allorché si debbano dichiarare in catasto nuove unita' immobiliari urbane o variazioni delle stesse. Il secondo requisito, definito nella norma come "sola condizione", comporta un adempimento dichiarativo, in relazione all'opzione del contribuente di avvalersi delle disposizioni indicate in oggetto. Il legislatore, quindi, ha implicitamente abolito, in presenza di unita' dichiarate con la procedura Docfa, gli ulteriori adempimenti a carico dei soggetti interessati, ivi compresi quelli intercorrenti fra gli uffici finanziari.

Conseguentemente, alla luce della richiamata lettura, e' da ritenersi senz'altro superata l'attivita' prevista dal comma 2 dell'art. 12, della legge n. 154 del 1988, che prevede la specifica trasmissione del certificato concernente l'iscrizione in catasto con rendita dell'unita' individuata nell'istanza, in quanto le unita' immobiliari sono iscritte in atti fin dalla dichiarazione o denuncia in catasto con rendita, anche se la stessa e' qualificata come "proposta".

Si sottolinea altresì che la nuova disciplina riguarda anche gli immobili che pur essendo stati dichiarati antecedentemente all'attivazione della procedura Docfa, vengono ripresentati in catasto in conformita' alla suddetta procedura ed in osservanza dell'art. 4 del richiamato decreto ministeriale n. 701 del 1994 (6).

E' del tutto ovvio che la cosiddetta "valutazione automatica" si applica solo agli immobili, ai quali secondo l'ordinamento catastale e' da attribuire una rendita. In sostanza occorre che il bene iscritto negli atti catastali si identifichi in una unita' immobiliare così come definita dapprima dall'art. 40 del regolamento di conservazione del catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142 e successivamente dall'art. 2, comma 1, del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 (7).

Di contro la suddetta disciplina non risulta applicabile per tutti quegli immobili che sono stati iscritti negli atti catastali ai soli fini inventariali (8).

Note:

(6) Le modalita' di ripresentazione sono state disciplinate, dapprima con la circolare 2T/1997, poi con le opzioni presenti nella procedura Docfa 2 con cui e' stato reso possibile provvedere alla registrazione in atti dei documenti costituenti arretrato. Entrambe le modalita' richiamate sono state previste e rese operative dal Dipartimento del territorio, in coerenza con l'art. 4 del DM n. 701 del 1994, che prende specificatamente in esame la possibilita' da parte del contribuente di ripresentare i documenti in catasto mediante dichiarazioni "sostitutive". Le dichiarazioni di parte per le quali e' consentita la ripresentazione mediante la procedura Docfa 2 sono costituite da: dichiarazione di nuova costruzione e di unita' afferenti, denunce di variazione, domande di voltura.

(7) Cfr. nota 1.

(8) A tutti questi immobili iscritti in catasto per completezza dell'inventario immobiliare, ai soli fini gestionali, con modalita' informatizzata e' stata attribuita una categoria fittizia "F". Rientrano in tale casistica le unita' in corso di costruzione o di definizione, i lastrici solari ed in generale tutti i beni comuni non censibili, nonché gli immobili non idonei a produrre ordinariamente un reddito, denominati "collabenti".

3. IL DECRETO MINISTERIALE 19 APRILE 1994, N. 701.

Con le presenti istruzioni si intende dare completa attuazione alle disposizioni innovative e semplificative contenute nel decreto-legge n. 323 del 1996, i cui presupposti di fattibilita' hanno come riferimento il regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari, adottato con decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701.

La procedura informatica Docfa, realizzata in applicazione ed in conformita' alle disposizioni contenute nel decreto sopra specificato, e' stata già oggetto di diverse circolari esplicative e chiarificatrici da parte del Dipartimento del territorio; nondimeno in questa sede si ritiene opportuno sottolineare ulteriori profili essenziali che interagiscono con i provvedimenti di semplificazione in esame.

In primo luogo si evidenzia che ciascun oggetto immobiliare dichiarato in catasto viene, con l'utilizzo dello specifico programma informatico, iscritto in atti, dopo essere stato individuato con gli appositi identificativi comune, sezione (se presente), foglio, numero ed eventuale subalterno. Inoltre per i beni che costituiscono unita' immobiliari, e' fatto

altresi' obbligo ai dichiaranti di individuare una rendita, definita dall'art. 1, comma 3, del regolamento in esame come "proposta", sulla base delle unita' similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti nella zona ove risulta ubicata l'unita' stessa.

Pertanto dopo l'attivazione del programma informatico Docfa ogni unita' immobiliare, puo' risultare iscritta in atti:

- a) con una rendita catastale definitiva (R.C.);
- b) ovvero, con una rendita catastale semplicemente proposta (R.C.P.).

A norma del decreto DM n. 701 del 1994 l'ufficio periferico del Dipartimento del territorio competente ha facolta' di modificare la rendita proposta, entro un anno dalla data di registrazione in atti dell'unita' immobiliare, ovvero entro due anni per il primo biennio di vigenza della procedura. Qualora decorrano i termini citati, senza che l'azione della A.F. abbia prodotto modifiche della rendita proposta iscritta in atti, la stessa e' da ritenersi definitiva.

Per la corretta individuazione dei suddetti termini e' comunque necessario considerare, oltreche' le fasi transitoria e di regime, anche un intervallo di tempo sperimentale, preliminare a quello in cui la procedura e' stata resa operativa, e assolutamente necessario per verificare sul campo le nuove procedure nonche' l'impatto delle stesse sul mondo professionale.

Nel periodo sperimentale, che ha interessato ciascun ufficio periferico del Dipartimento del territorio secondo diversi intervalli temporali, e' stata sviluppata una indispensabile e meritevole azione di sensibilizzazione dei professionisti abilitati alle dichiarazioni ed accertamento tecnico in catasto, da parte dei relativi Consigli nazionali, nonche' degli Ordini e dei Collegi provinciali, con l'ausilio di funzionari esperti in materia catastale. Grazie all'azione collaborativa di queste categorie si e' formato presso ciascuna realta' provinciale un gruppo di professionisti, nel tempo sempre piu' numeroso, che senza alcun obbligo normativo ha iniziato la sperimentazione della procedura informatica provvedendo a redigere le dichiarazioni in catasto, unitamente alla predisposizione dei supporti informatici. La sperimentazione cennata ha costituito un efficace test dei programmi realizzati ed ha consentito di procedere all'estensione obbligatoria della procedura.

La seconda fase temporale, di fatto, ha avuto inizio con l'emanazione di un atto ufficiale, costituito da una comunicazione indirizzata a ciascun Ordine e Collegio professionale, avente sede nella circoscrizione provinciale da parte del competente ufficio periferico del Dipartimento del territorio. Con tale comunicazione emanata ai sensi del decreto dirigenziale 1 dicembre 1995, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 12 dicembre 1995, n. 289, e' stata stabilita la data di adozione obbligatoria della procedura Docfa. A partire da tale data di attivazione della procedura ha inizio il biennio transitorio, in cui gli uffici del Dipartimento del territorio possono, per tutte le dichiarazioni di accatastamento e denunce di variazione di unita' immobiliare, modificare la rendita proposta entro due anni dalla registrazione.

Per le unita' immobiliari registrate in atti nel terzo ed ultimo periodo, la facolta' di rettifica della rendita catastale da parte degli uffici e' limitata ad un anno. La data in cui ha avuto inizio l'ultima fase temporale, che e' quella a regime, e' riportata nell'allegato A alla presente circolare.

In definitiva, per la decadenza dei termini utili per l'azione di accertamento catastale possono individuarsi tre periodi di riferimento e precisamente:

- . periodo sperimentale;
- . primo biennio di vigenza della procedura;
- . periodo a regime.

Come gia' rilevato, nei primi due intervalli temporali la facolta' da parte dell'ufficio di modificare la rendita proposta si estende ai 24 mesi successivi alla presentazione; nell'ultimo tale facolta' e' limitata a 12 mesi.

Decorsi i limiti temporali sopra richiamati, la rendita proposta assume carattere definitivo e non puo' essere modificata, se non nell'ambito degli adempimenti previsti dal particolare istituto dell'autotutela.

4. LE VERIFICHE SUGLI ATTI CATASTALI.

Ai fini dei controlli e delle verifiche sugli atti di propria competenza, gli uffici del Dipartimento delle entrate, utilizzando appositi collegamenti telematici, procederanno ad effettuare visure degli atti catastali con le modalita' consentite dalle specifiche procedure.

Piu' precisamente mediante la consultazione ampliata (All. B), delle scritture conservate in catasto, potranno essere immediatamente verificati gli elementi censuari alla data di riferimento dell'identificativo associato a ciascun immobile. Al riguardo si precisa come una particolare attenzione dovra' essere posta alla identificazione dell'unita' immobiliare, connessa alla data di protocollazione della dichiarazione di nuova costruzione (9) o di unita' afferente (10), ovvero della denuncia di variazione (11), immediatamente antecedente a quella relativa all'atto, per cui si chiede di conoscere la rendita ai fini della cosiddetta valutazione automatica.

L'unita' immobiliare iscritta negli atti puo' trovarsi, al momento della consultazione, in una delle due seguenti fattispecie:

- a) ha subito una rettifica d'ufficio della rendita "proposta"; di conseguenza alla stessa unita' immobiliare risultera' associato un ulteriore stadio con una rendita non qualificata come proposta (12);
- b) non ha subito alcuna variazione; in tal caso detta rendita, se risulta trascorso il periodo consentito all'ufficio del catasto di procedere alla rettifica, deve considerarsi definitiva (13).

Di contro nessuna rilevanza hanno eventuali ulteriori movimentazioni, quali i passaggi che giustificano il trasporto dell'unita' immobiliare ad altra partita. Dette movimentazioni potrebbero trovarsi registrate in catasto, anche prima della modifica della rendita proposta. Del pari nessun rilievo e' da attribuire alla registrazione di eventuali documenti tecnici di data successiva, con i quali sono state iscritte negli atti catastali ulteriori modifiche connesse alla natura intrinseca dell'oggetto immobiliare.

In sede di consultazione, si potra' peraltro procedere anche alla verifica dei redditi dominicali presenti negli atti traslativi o costitutivi di diritti reali, allorché si attua il controllo dei valori imponibili dichiarati e connessi al trasferimento dei beni iscritti al catasto terreni. Tale attivita' non richiede particolari attenzioni, in quanto negli atti del catasto terreni non e' presente un reddito dominicale "proposto".

Note:

- (9) Modalita' di iscrizione di unita' immobiliari mai dichiarate, edificate su particelle il cui identificativo e' iscritto per la prima volta al catasto edilizio urbano.
- (10) Modalita' di iscrizione di unita' immobiliari mai dichiarate, edificate su particelle il cui identificativo e' stato precedentemente iscritto al catasto edilizio urbano.
- (11) Modalita' di iscrizione di unita' immobiliari gia' dichiarate agli atti catastali e che hanno subito interventi di natura edilizia o di destinazione, riguardanti variazioni di rendita.
- (12) Le modalita' di rettifica sono state ampiamente chiarite con la circolare 19 luglio 1996, n. 189T.
- (13) Sono in corso modifiche alle procedure informatiche che consentono, alla scadenza del termine ultimo a disposizione dell'ufficio per variare la rendita, l'eliminazione del termine "proposta".

5. MODIFICHE DELLE MODALITA' DI ATTRIBUZIONE DEI SUBALTERNI.

Al fine di rendere piu' agevole la lettura delle banche dati del catasto, si ritiene opportuno emanare nuove regole operative che semplifichino le modalita' di attribuzione dei subalterni nel catasto edilizio urbano da parte degli uffici periferici del Dipartimento del territorio. Dette regole prevedono, per le unita' immobiliari oggetto di denunce di variazione, l'attribuzione di un nuovo subalterno quando si riscontra:

- a) la modifica del perimetro dell'unita' immobiliare;
- b) la variazione della destinazione d'uso avente rilevanza catastale.

Pertanto le disposizioni gia' in vigore sono da ritenersi variate come segue:

- 1) alle parole "Le variazioni del primo tipo non danno luogo all'attribuzione di nuovi subalterni" presenti nel terzo capoverso del paragrafo II.1, della circolare 20 gennaio 1984, n. 2 (14), prot. 3/166, sono aggiunte le seguenti "con l'eccezione del cambio di destinazione d'uso";
- 2) sono soppresse le parole "il cambio destinazione", presenti nel paragrafo II.2.6 della citata circolare 20 gennaio 1984;
- 3) il terzo capoverso della sez. B della circolare 29 luglio 1985, n. 15 (15), prot. 3/2338, e' sostituito dal seguente: "A tale proposito si conferma la disposizione contenuta nella circolare n. 2/1984, che prevede nei casi di ampliamento o demolizione parziale dell'u.i.u. l'attribuzione di un nuovo subalterno, unitamente alla presentazione del Mod. 44 (16), se viene modificata la pianta del fabbricato".

Si rammenta pertanto che i casi, in cui e' consentito riutilizzare il medesimo subalterno e associare allo stesso la lettera "V" di variazione nell'uso delle procedure informatiche per l'accatastamento di immobili (17), sono stati individuati negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro conservativo, integrazioni impiantistiche di notevole rilevanza, che incidono nella determinazione della rendita secondo le regole dell'estimo catastale.

Gli uffici periferici del Dipartimento del territorio competenti daranno la massima pubblicita' di detti elementi innovativi alle categorie professionali abilitate all'utilizzo delle procedure informatiche di aggiornamento degli atti catastali.

Note:

- (14) Detta circolare e' stata emanata dalla ex Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali.
- (15) Cfr. nota 14.
- (16) Attualmente detto modello non e' piu' vigente; e' stato sostituito dal modello D1 (C.E.U.) predisposto in modo informatico dalla procedura Docfa 2.

(17) Allo stato attuale le procedure sono così denominate: Docfa 2, destinata all'utilizzo delle categorie professionali tecniche; Recupera, ad uso dei professionisti inquadrati nei ruoli tecnici del Dipartimento.

6. ATTIVITA' DEGLI UFFICI E POTENZIAMENTO DELLA RETE INFORMATICA.

Non è dubbio che dall'esame delle disposizioni legislative e regolamentari sopra richiamate emerge un indirizzo a riconoscere nel "valore catastale" - determinato con il meccanismo di cui al comma 4 dell'art. 52 del T.U. approvato con n. 131/86 e delle norme similari contenute in provvedimenti legislativi disciplinanti altri tributi - un elemento di riferimento nelle attività di accertamento e nei procedimenti di definizione dei rapporti tributari.

Si richiamano all'attenzione degli uffici periferici di entrambi i dipartimenti le procedure percorribili dai contribuenti, nei casi in cui sia iscritta negli atti del catasto la rendita con la qualificazione proposta o la stessa rendita sia mancante.

Sia nel primo che nel secondo caso le procedure amministrative percorribili sono incardinate nell'art. 12 della legge 154 del 1988.

Ipotesi A. Unita' immobiliare iscritta in atti del catasto con la "rendita catastale proposta".

In tal caso, come richiamato nel par. 2 della presente circolare, è sufficiente che nell'atto compaia la dichiarazione di volersi avvalere delle disposizioni previste dall'art. 12 della legge n. 154 del 1988.

Nondimeno gli uffici periferici del catasto riscontrano, di sovente, che il contribuente produce per mero tuziorismo anche istanza ex lege n. 154 del 1988. Tale ultima attività appare del tutto ultronea e superflua, non dando luogo all'attivazione degli adempimenti già descritti e richiamati ai commi 1 e 2 dell'art. 12 citato.

Ipotesi B. Unita' immobiliare dichiarata in catasto, ma priva di rendita.

La fattispecie in esame consente al contribuente di scegliere fra le seguenti due opzioni:

- 1) Il soggetto interessato può far ricorso, prima dell'atto, alle procedure, semplificate (Docfa 2), previste dall'art. 4 del regolamento adottato con DM n. 701 del 1994 per gli immobili già dichiarati in catasto, ma ancora privi di rendita (18). In tal caso all'atto della stipula risulterà verificata l'ipotesi A, con notevole semplificazione degli adempimenti a carico del contribuente;
- 2) Il soggetto interessato ritiene di non promuovere alcuna attività nel settore catastale e pertanto produce l'istanza prevista dallo stesso art. 12 che comporta gli adempimenti peraltro richiamati al 6 capoverso del par. 1. In tal senso corre l'obbligo di richiamare l'attenzione sulle pregresse disposizioni amministrative emanate con circolare n. 50 del 29 settembre 1988, prot. 400558/88 Div. IX, della soppressa Direzione generale delle tasse e delle imposte indirette sugli affari, nonché con le circolari n. 112E del 17 aprile 1997 e n. 253E del 18 settembre 1997 del Dipartimento delle entrate.

A fronte delle ipotesi sopra evidenziate si ritiene opportuno fornire chiarimenti e suggerimenti sulle attività di competenza degli uffici periferici dei due dipartimenti.

Nell'ipotesi A gli uffici impositori a regime possono direttamente interrogare gli atti del catasto con le procedure all'uopo rilasciate, secondo le modalità riportate nell'allegato B (19).

Nel caso di mancanza del collegamento telematico con le banche dati catastali, si ritiene opportuno che siano concordate a livello locale le modalità di accesso ai dati censuari, da parte degli addetti alla liquidazione e all'accertamento delle imposte erariali. Dette modalità potranno proficuamente essere definite, tenendo in debito conto le specifiche esigenze degli uffici interessati e le risorse disponibili. Nondimeno appare opportuno fornire alcuni suggerimenti.

Fino alla realizzazione dei collegamenti informatici, l'ufficio impositore potrà trasmettere un elenco di identificativi catastali agli uffici periferici del Dipartimento del territorio, ovvero coordinati dalla Regione Trentino-Alto Adige, i quali per ogni identificativo segnalato inoltreranno all'organismo richiedente i dati utili all'accertamento.

Poiché i sistemi informatici utilizzati negli uffici periferici del Dipartimento del territorio risultano attualmente incompatibili con quelli adottati dalla Regione Trentino-Alto Adige, qualora necessiti la conoscenza di dati presenti nelle relative basi informative, si potrà ricorrere in via transitoria alla prassi epistolare, almeno sino a quando non saranno resi coerenti i rispettivi protocolli di interrogazione.

Nell'ipotesi B, limitatamente all'opzione 2, gli uffici periferici di entrambi i dipartimenti daranno piena attuazione agli adempimenti previsti dall'art. 12 citato. È opportuno comunque - fatta salva ogni altra modalità individuata a livello locale - prevedere nello scambio di informazioni utili all'accertamento, l'utilizzo di elenchi strutturati, concordati anche a livello regionale, in modo da agevolare le attività di competenza di tutti i soggetti interessati.

Note:

- (18) Dette procedure consentono di iscrivere immediatamente in atti la rendita di pertinenza dell'unita' immobiliare.
 (19) E' opportuno procedere alla visura degli atti del catasto nelle ore pomeridiane per equilibrare i carichi di lavoro dell'intero sistema informatico.

7. CONCLUSIONI.

Con l'adozione delle procedure di cui all'art. 1 del DM 19 aprile 1994, n. 701 - entrate in fase di regime il 1 gennaio 1997 - ad ogni unita' dichiarata in catasto, mediante il programma denominato Docfa, e' associata una rendita, che diviene definitiva qualora i termini, stabiliti dal decreto, decorrano senza intervento dell'ufficio. Entro gli stessi termini (due anni nel primo biennio di applicazione della procedura ed un anno a regime), gli uffici possono procedere alla validazione formale ovvero alla rettifica della rendita proposta, oggetto di denuncia.

Piu' precisamente, allorché si verifica che la rendita associata all'unita' immobiliare non e' caratterizzata dall'aggettivo "proposta" o comunque che l'iscrizione agli atti del catasto e' stata effettuata da oltre un biennio (un anno a regime), il reddito catastale e' da considerarsi definitivo e pertanto, ai fini dell'applicazione del richiamato art. 52, 4 comma o di altre similari norme che limitano l'azione della A.F., non necessita alcuna attivita' da parte del contribuente. Nel caso invece che si riscontri una rendita "proposta" iscritta negli atti catastali da meno di un biennio (ovvero da meno di un anno a regime), ai fini dell'applicazione del comma citato al periodo precedente, occorre che sia fatta espressa menzione nell'atto di volersi avvalere delle disposizioni richiamate dall'art. 12 della legge n. 154/1988.

Per quanto concerne il patrimonio edilizio denunciato in catasto precedentemente al 1 gennaio 1997, risulta che in parte all'attualita' e' privo di rendita. Peraltro, come e' noto, il Dipartimento del territorio sta attuando un progetto di recupero del suddetto arretrato di classamento, che sara' concluso entro il corrente anno.

Nelle more e' stato gia' evidenziato come il contribuente possa utilizzare proficuamente i programmi previsti dall'art. 4 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, che consentono la rappresentazione volontaria, in esenzione di tributi speciali da parte dei cittadini e delle imprese, delle dichiarazioni di unita' di nuova costruzione e afferenti, nonché delle denunce di variazione.

Non sembra superfluo ribadire che in tale ultima evenienza, in alternativa all'utilizzo delle procedure informatiche, resta nella facolta' del contribuente la presentazione della istanza di cui all'art. 12, 1 comma, della legge n. 154/1988, ovviamente con tutti gli adempimenti connessi.

Per ultimo, appare opportuno sottolineare come per cogliere appieno i vantaggi e le semplificazioni introdotte con le disposizioni normative sopra citate si rende necessaria, a regime, una rete telematica che garantisca la consultazione degli atti catastali con modalita' automatizzate. A tal fine e' stato realizzato un piano operativo per consentire a ciascun ufficio impositore di consultare gli atti catastali.

Le Direzioni regionali delle entrate e le Direzioni compartimentali del territorio, nell'ambito delle rispettive competenze, si adopereranno per dare massima attuazione alle direttive ed agli indirizzi operativi contenuti nella presente circolare, verificandone la corretta esecuzione da parte degli uffici.

Si resta in attesa di assicurazione di adempimento.

* * * * *

Allegato A

Date di decorrenza - del periodo a regime - relative alle rendite "proposte" per ciascuna circoscrizione provinciale.

UFFICIO	CODICE MECCANOGRAFICO	DATA DI DECORRENZA
AGRIGENTO	U2	07/10/98
ALESSANDRIA	A2	02/09/98
ANCONA	K1	07/10/98
AOSTA	B1	24/06/98
AREZZO	I2	07/10/98
ASCOLI PICENO	K2	02/09/98
ASTI	A3	15/04/98
AVELLINO	Q2	07/10/98
BARI	R1	07/10/98
BELLUNO	D2	20/05/98
BENEVENTO	Q3	07/10/98
BERGAMO	C2	07/10/98
BOLOGNA	H1	02/01/98
BRESCIA	C3	07/10/98
BRINDISI	R2	07/10/98
CAGLIARI	V1	28/10/98

CALTANISSETTA	U3	20/05/98
CAMPOBASSO	P1	20/05/98
CASERTA	Q4	28/10/98
CATANIA	U4	07/10/98
CATANZARO	T2	02/09/98
CHIETI	N2	24/06/98
COMO	C4	07/10/98
COSENZA	T3	15/04/98
CREMONA	C5	02/09/98
CUNEO	A4	02/09/98
ENNA	U5	15/04/98
FERRARA	H2	20/05/98
FIRENZE	I1	15/07/98
FOGGIA	R3	18/11/98
FORLI'	H3	15/07/98
FROSINONE	M2	25/03/98
GENOVA	G1	20/05/98
GORIZIA	F3	07/10/98
GROSSETO	I3	15/04/98
IMPERIA	G2	02/01/98
ISERNIA	P2	25/03/98
L'AQUILA	N1	07/10/98
LA SPEZIA	G3	02/01/98
LATINA	M3	24/06/98
LECCE	R4	02/01/98
LIVORNO	I4	15/04/98
LODI	C1	30/09/98
LUCCA	I5	28/10/98
MACERATA	K3	24/06/98
MANTOVA	C6	20/05/98
MASSA CARRARA	I6	02/09/98
MATERA	S2	15/04/98
MESSINA	U6	15/07/98
MILANO	C1	02/01/98
MODENA	H4	28/10/98
NAPOLI	Q1	20/05/98
NOVARA	A5	02/09/98
NUORO	V2	30/09/98
ORISTANO	V4	28/10/98
PADOVA	D3	07/10/98
PALERMO	U1	07/10/98
PARMA	H5	30/09/98
PAVIA	C7	07/10/98
PERUGIA	L1	07/10/98
PESARO	K4	25/03/98
PESCARA	N3	28/10/98
PIACENZA	H6	24/06/98
PISA	I7	02/01/98
PISTOIA	I8	28/10/98
PORDENONE	F5	20/05/98
POTENZA	S1	02/01/98
RAGUSA	U7	24/06/98
RAVENNA	H7	25/03/98
REGGIO CALABRIA	T1	09/12/98
REGGIO EMILIA	H8	07/10/98
RIETI	M4	15/04/98
ROMA	M1	18/11/98
ROVIGO	D4	07/10/98
SALERNO	Q5	07/10/98
SASSARI	V3	28/10/98
SIENA	I9	25/03/98
SIRACUSA	U8	15/07/98
SONDRIO	C8	20/05/98
TARANTO	R5	24/06/98
TERAMO	N4	20/05/98
TERNI	L2	24/06/98
TORINO	A1	02/01/98
TRAPANI	U9	07/10/98
TREVISO	D5	30/09/98
TRIESTE	F1	30/09/98
UDINE	F6	18/11/98
VARESE	C9	24/06/98
VENEZIA	D1	15/07/98
VERCELLI	A6	15/07/98
VERONA	D6	07/10/98
VICENZA	D7	18/11/98
VITERBO	M5	25/03/98

* * * * *

Allegato B

Modalita' operative.

Informazione generalizzate A.T.: stampa della visura catastale ampliata per identificativo dell'immobile.

Per ottenere la stampa della visura catastale ampliata occorre selezionare (carattere "S" seguito dal tasto "INVIO") la voce "RICERCA PER DATI NON ANAGRAFICI" dallo schermo iniziale "INDIVIDUAZIONE DEL CONTRIBUENTE" del collegamento "Informazioni generalizzate A.T.".

Sullo schermo successivo, nella sezione "DATI DEL CATASTO", occorre inserire i dati, appresso indicati, dell'immobile di cui si richiede la visura:

- . comune di ubicazione dell'immobile;
- . sigla della relativa provincia;
- . dati identificativi catastali, divisi in:
 - sezione (se presente);
 - foglio;
 - numero;
 - subalterno (se presente).

Sullo schermo successivo, che si ottiene premendo il tasto INVIO dopo aver inserito i dati indicati, sono presenti i principali elementi della visura catastale così come risulta dalla interrogazione effettuata presso il sistema informativo dell'Ufficio provinciale del Catasto interessato.

Su tale schermo e' possibile:

- . selezionare con il carattere "P" (seguito dal tasto INVIO) la voce "VISURA CATASTALE" per ottenere la stampa in linea della visura;
- . selezionare con le modalita' consuete (carattere "S" seguito dal tasto INVIO) la voce "VISURA CATASTALE" per ottenere l'inserimento della visura tra le stampe predisposte per l'utente; tale stampa e' richiamabile in un secondo momento con le modalita' abituali (tasto PF9 dallo schermo iniziale "INDIVIDUAZIONE DEL CONTRIBUENTE");
- . selezionare la voce "INTESTATARI DELL'IMMOBILE" per ottenere i dati anagrafici degli intestatari dell'immobile; in tale caso, se presente un solo soggetto intestato, si otterra' direttamente lo schermo con i dati anagrafici del soggetto da dove e' possibile procedere con le consuete operazioni di interrogazione; nel caso di piu' intestati si otterra' l'elenco dei codici fiscali di tali soggetti sul quale e' possibile effettuare una ulteriore selezione per ottenere il citato schermo con i dati anagrafici.

Si precisa che sulla stampa sono presenti gli elementi necessari per verificare se la rendita proposta sia divenuta definitiva.

Se necessario e' possibile ottenere la visura catastale indicando il protocollo della dichiarazione di accatastamento o della denuncia di variazione).

In tale caso occorre inserire i dati con il seguente formalismo:

- . inserire i caratteri P* (per le richieste di accatastamento) oppure V* (per le richieste di variazione) seguite dalle ultime due cifre dell'anno della dichiarazione o denuncia nel campo "FOGLIO";
- . inserire il protocollo nel campo "NUMERO" e procedere con l'interrogazione come gia' indicato.

Su tutti gli schermi sono abilitati i tasti PF1 per la guida operativa in linea, PF3 per tornare allo schermo precedente e PA1 per tornare allo schermo principale; i tasti PF8 e PF7 per scorrere i dati in avanti e indietro sono abilitati ove necessario.

Sulla riga 23 dello schermo compaiono i messaggi di aiuto per l'utente e le segnalazioni di eventuali problemi riscontrati dall'applicazione.

Occorre, infine, sottolineare che i dati delle visure vengono reperiti direttamente sui sistemi informatici degli uffici provinciali del Catasto e, pertanto, in funzione del traffico sulla rete nazionale e del carico sul sistema provinciale interessato dalla richiesta, i tempi di risposta possono raggiungere e superare i 60 secondi. Al fine di non sovraccaricare il sistema informatico si consiglia di effettuare le consultazioni nelle ore pomeridiane.

Nel caso di unita' immobiliare censibile nei gruppi A, B e C, effettuata la consultazione dell'identificativo catastale di cui si vuole conoscere la rendita, qualora lo stesso identificativo non sia associato all'ultimo stadio (situazione che si verifica quando l'unita' immobiliare ha subito una variazione successivamente alla data dell'atto sottoposto a controllo) l'ufficio rileva nella visura ampliata i riferimenti censuari e quindi procede alla determinazione della rendita applicando le tariffe vigenti alla data dell'atto.