



Venerdi' 29/11/2013

## **Emersione immobili fantasma e attribuzione rendita catastale presunta: guida veloce**

A cura di: ADUC - Associazione per i diritti degli utenti e consumatori

Recentemente l'Agenzia del territorio (ora Agenzia delle entrate) ha reso noto, con un proprio comunicato, il bilancio della cosiddetta "operazione case fantasma"

tramite la quale sono "emerse" circa 1,2 milioni di unita' immobiliari non registrate in catasto, in parte attraverso regolarizzazione volontaria dei proprietari, in parte attraverso accertamenti dell'Agenzia. L'operazione e' iniziata nel 2011, grazie ad una normativa che ha anche attivato l'anagrafe immobiliare integrata, una sorta di unione di tutte le banche dati che riguardano gli immobili.

La norma prevedeva l'apertura di una "sanatoria", con fissazione di un termine entro il quale i proprietari di immobili non accatastati -o per i quali erano stati fatti interventi edilizi con variazione di consistenza o di destinazione d'uso senza dichiarare la cosa al catasto- potevano provvedere a regolarizzare la propria posizione facendo una sorta di denuncia volontaria (dichiarazione di aggiornamento catastale). Il termine per fruire della sanatoria, inizialmente fissato al 31/12/2010 e' stato poi spostato al 30/4/2011. Qui le informazioni che l'Aduc ha pubblicato a suo tempo in merito.

Dal Gennaio 2011 l'Agenzia del territorio ha inoltre messo in moto attivita' di monitoraggio del territorio, con la collaborazione dei comuni ed anche attraverso riprese aeree, al fine di scovare gli immobili "fantasma" e farli emergere. Ad essi, quindi agli immobili scovati e per i quali i proprietari non avevano fatto dichiarazione volontaria, l'Agenzia del territorio ha attribuito una rendita catastale presunta, con iscrizione provvisoria al catasto. L'accertamento si e' concluso il 30/11/2012 e le rendite catastali presunte assegnate risultano, al 4 Ottobre 2013, 492.000.

Come e' stata attribuita la rendita presunta?

L'attribuzione della rendita presunta e' avvenuta sulla base di precisi parametri messi a punto dall'Agenzia del territorio, applicati anche attraverso ispezioni esterne agli immobili.

Piu' precisamente, per gli immobili di categoria ordinaria (A,B e C) la rendita presunta e' individuata moltiplicando la consistenza catastale per la tariffa d'estimo della classe attribuita. Per un riferimento pratico prendiamo gli immobili di categoria A, comprendenti le case di abitazione: la consistenza catastale, che si esprime in vani, e' stabilita attraverso una misurazione presunta della superficie dell'immobile, fatta anche mediate ispezioni in loco, dividendo poi il risultato per la superficie media del vano catastale riferita ad immobili della stessa categoria. Parimenti viene attribuita all'immobile una classe catastale e la consistenza viene moltiplicata per la relativa tariffa d'estimo. Per gli immobili di categoria speciale il criterio e' diverso. Si veda in merito il Provvedimento Ag.territorio del 19/4/2011.

La nuova rendita presunta produce i suoi effetti a ritroso, fin dal 1/1/2007, salvo prova contraria riguardo una diversa decorrenza.

Come e' avvenuta la notifica al proprietario?

Per precisa disposizione di legge la notifica e' avvenuta tramite affissione negli albi pretori dei comuni, della quale viene data notizia tramite pubblicazione di un comunicato sulla gazzetta ufficiale, sul sito internet dell'Agenzia del territorio e presso gli uffici provinciali e comunali interessati. Gli interessati possono, rivolgendosi agli uffici, ottenere copia dell'avviso di accertamento di proprio interesse.



Da tale pubblicazione decorrono 4 mesi di tempo per presentare al catasto gli atti di aggiornamento catastale relativi all'immobile "emerso", pena l'applicazione di una sanzione amministrativa variabile da 1032 a 8264 euro. Cio' al fine di attribuire all'immobile un rendita definitiva che altrimenti puo' essere attribuita d'ufficio ai sensi di quanto prevede il Dm 701/1994, decorsi sette mesi dalla pubblicazione.

Ci risulta che ad oggi siano terminate due fasi di pubblicazione di rendite presunte, l'ultima nel Gennaio 2013.

Quali sono le sanzioni e gli oneri da pagare?

All'attribuzione della rendita catastale presunta si aggiunge l'applicazione di oneri previsti specificatamente per questa operazione di "emersione". Per gli immobili di categoria ordinaria (A,B e C) gli oneri sono di 280 euro (130 euro spese generali di istruttoria, 80 euro a forfait per il sopralluogo, 50 euro per le attivita' estimali e 20 euro per la predisposizione dell'atto e la sua notifica).

A questi addebiti si aggiungono le sanzioni gia' dette, a carico di coloro che non ottemperano all'obbligo di aggiornamento catastale dopo l'attribuzione della rendita presunta.

Accatastamento tardivo, autotutela e ricorso giudiziale

Il termine ultimo per presentare l'aggiornamento catastale e' di sette mesi dalla pubblicazione del comunicato sul sito dell'Agenzia delle entrate (ex agenzia del territorio).

La regolarizzazione e' comunque sempre possibile, anche dopo tale termine, cosi' da limitare i danni evitando il crescere delle sanzioni e delle spese.

Per regolarizzarsi ci si deve rivolgere all'ufficio locale dell'agenzia, anche per reperire la modulistica (vedi qui).

Le domande di riesame (in autotutela) dell'assegnazione della rendita presunta riguardano in generale errori o inesattezze sugli elementi e sui dati utilizzati per la determinazione della rendita.

In caso di silenzio, come gia' detto, puo' scattare l'attribuzione d'ufficio della rendita definitiva, secondo quanto previsto dal Dm 701/1994.

Il consiglio e' quindi di tentare sempre la regolarizzazione. Prima di presentare domanda di aggiornamento catastale e' opportuno pero' accertarsi che l'attribuzione della rendita catastale definitiva non sia gia' avvenuta d'ufficio.

Rimane sempre aperta, comunque, la strada del ricorso giudiziale davanti alla commissione tributaria provinciale. Gli atti attributivi della rendita possono essere impugnati entro 60 giorni dalla loro notifica (si veda la scheda COMMISSIONE PROVINCIALE TRIBUTARIA).

Fonti normative

- DI 262/2006 divenuto Legge 286/2006, art.2 comma 36
- DI 78/2010 divenuto legge 122/2010, art. 19
- DI 225/2010 divenuto legge 10/2011, art.2 comma 5bis



- DI 16/2012 divenuto legge 44/2012, art.11 comma 7
- Provvedimento Ag.territorio del 19/4/2011

- Circolare Ag.territorio n.7/2011 del 18/11/2011

- Nota Ag.territorio del 17/9/2012

Link utili

- Sito dell'Agenzia delle entrate, pagina sull'argomento: [clicca qui](#)  
di Rita Sabelli

Fonte: [www.aduc.it](http://www.aduc.it)