



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,  
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

-----  
Settore Servizi Catastali

Ufficio Metodologie operative catastali

Alle Direzioni Regionali

Allegati:1

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

Pervengono alla scrivente Direzione Centrale richieste di chiarimento in merito alla procedura per la dichiarazione al Catasto Fabbricati di unità immobiliari costituite da porzioni “unite di fatto ai fini fiscali”.

Sull’argomento, l’allora Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare - con nota prot. n. 15232 del 21 febbraio 2002 (cfr. paragrafo 1) - fornì indicazioni sul corretto procedimento da seguire, successivamente riprese anche nella Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 (cfr. paragrafo 1.7).

Attesa la permanenza di taluni dubbi relativamente a specifiche fattispecie, invero poco frequenti in quanto connesse ad interventi edilizi riguardanti il contestuale riassetto di una pluralità di unità immobiliari, appare utile, in questa sede, richiamare e precisare ulteriormente le indicazioni contenute nelle menzionate disposizioni di prassi.

Come noto, la normativa catastale consente di effettuare la “ *fusione* ” tra porzioni immobiliari solo quando i diritti reali degli intestatari siano tra di loro

L'originale del documento è archiviato presso l'ente emittente

omogenei e, dunque, dette porzioni risultino appartenere alla medesima “ditta”, essendovi coincidenza di soggetti, titoli e quote.

Sono comunque da considerarsi, di norma, precluse le operazioni di “ *fusione*” di porzioni immobiliari che singolarmente siano connotate da una propria autonomia funzionale e reddituale<sup>1</sup> e, ciò, a prescindere dalla titolarità di tali beni<sup>2</sup>.

Per i casi in cui, due o più porzioni immobiliari intestate a “ditte” diverse siano oggetto di interventi edilizi finalizzati a realizzarne la fusione di fatto, a seguito della quale esse vengano a costituire un unico cespite indipendente, i documenti di prassi menzionati in premessa indicano la corretta procedura da seguire, al fine di 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*” (come detto, preclusa per l’assenza di omogeneità nella titolarità delle diverse porzioni immobiliari), si rende necessaria la presentazione di tante dichiarazioni di variazione ( *concatenate*)<sup>3</sup> quante sono le porzioni immobiliari costituenti il cespite indipendente, secondo le indicazioni descritte nella menzionata Circolare n. 27/E del 2016 e di seguito richiamate:

- utilizzo della causale di presentazione “ *Altre*”, nel cui campo descrittivo deve essere riportata la dizione “ *DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.*”;
- inserimento, nel riquadro “ *Note relative al documento e relazione tecnica*”, della dizione “ *Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di*

---

<sup>1</sup> Beni, quindi, annoverabili tra le “unità immobiliari” di cui all’art. 2 del D.M. n. 28 del 1998.

<sup>2</sup> Al riguardo, si richiamano le indicazioni di cui al paragrafo 2.1 della Circolare n. 4/T del 2006.

<sup>3</sup> 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 “ *concatenate*”, 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.

*Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali*<sup>4</sup>;

- 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.

L'Ufficio Provinciale competente, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la seguente 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”*.

La procedura descritta è improntata alla minimizzazione degli adempimenti posti a carico della proprietà<sup>5</sup>, limitandoli a quelli strettamente necessari al perseguimento del fine - sopra richiamato - di dare evidenza negli archivi catastali dell'*unione di fatto ai fini fiscali* delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite.

Detto principio di minimizzazione degli adempimenti deve essere, evidentemente, tenuto presente anche quando il caso concreto che si prospetta all'esame dell'Ufficio non sia esattamente rispondente alla esemplificazione

---

<sup>4</sup> 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.).

<sup>5</sup> 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”*.

riportata nei richiamati documenti di prassi, ma a questi sia comunque riconducibile, fermo restando quanto prescritto sotto il profilo sostanziale.

Con specifico riferimento ai dubbi richiamati in premessa, si indica, di seguito, la corretta procedura da seguire laddove, due o più porzioni immobiliari intestate a “ditte” diverse, che sono oggetto di interventi edilizi finalizzati a realizzarne la fusione di fatto, siano contestualmente risistemate (quindi non semplicemente “fuse”), anche con modifica dei loro singoli perimetri, per realizzare uno o più cespiti indipendenti, costituiti comunque da porzioni immobiliari con titolarità non omogenee.

In tale circostanza, al fine di dare evidenza negli archivi catastali dell'*unione di fatto ai fini fiscali* delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, minimizzando e semplificando gli adempimenti a carico della proprietà, si rende necessaria la presentazione di tante dichiarazioni di variazione (*concatenate*)<sup>6</sup> 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 originarie<sup>7</sup>.

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*”<sup>8</sup>.

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

---

<sup>6</sup> Cfr. precedente nota a piè di pagina n.3

<sup>7</sup> 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.*”.

<sup>8</sup> 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.).

dalle suddette dichiarazioni di variazione, si applicano le indicazioni di cui alla richiamata Circolare n. 27/E del 2016<sup>9</sup>.

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 sono valide anche nel caso di dichiarazioni conseguenti a variazioni oggettive di porzioni immobiliari già unite di fatto.

In Allegato sono riportati alcuni gli schemi esemplificativi delle dichiarazioni di variazione necessarie per casistiche ritenute di maggior interesse.

Si invitano codeste Direzioni Regionali a fornire le suddette indicazioni di prassi agli Uffici Provinciali dipendenti, verificandone il corretto adempimento, nonché assicurandosi che gli stessi provvedano alla loro diffusione anche presso i Collegi e Ordini professionali del proprio ambito territoriale.

Le suddette indicazioni saranno, comunque, inserite nel prossimo aggiornamento del *Vademecum Docfa* nazionale.

*Cordiali saluti,*

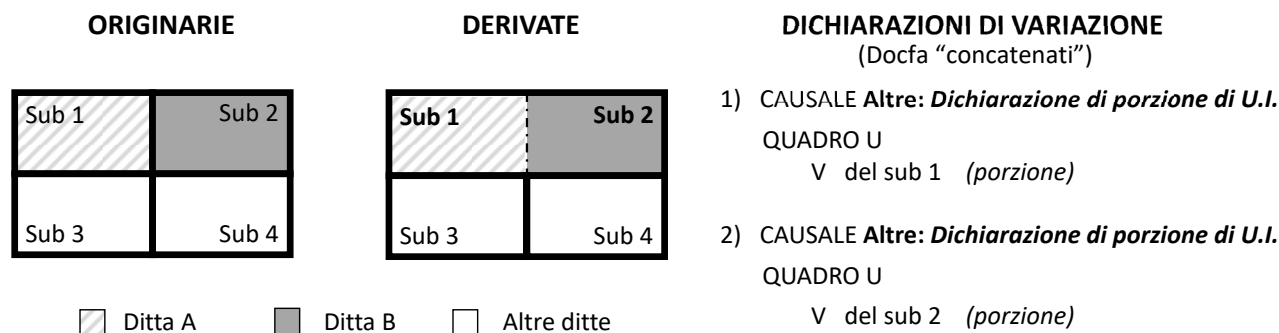
IL DIRETTORE CENTRALE  
Claudio Fabrizi  
*firmato digitalmente*

---

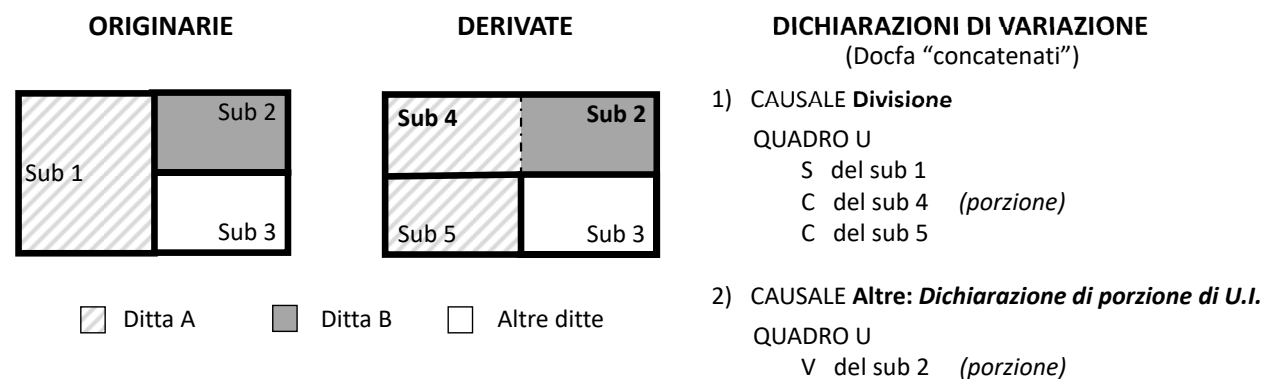
<sup>9</sup> In assenza della dichiarazione dell'unione di fatto ai fini fiscali, all'interno del Quadro D del Docfa, nonché della peculiare rappresentazione planimetrica delle porzioni unite di fatto, le denunce di variazione non sono da considerarsi conformi alla prassi catastale.

## SCHEMI ESEMPLIFICATIVI DI DICHIARAZIONI DI PORZIONI DI U.I.

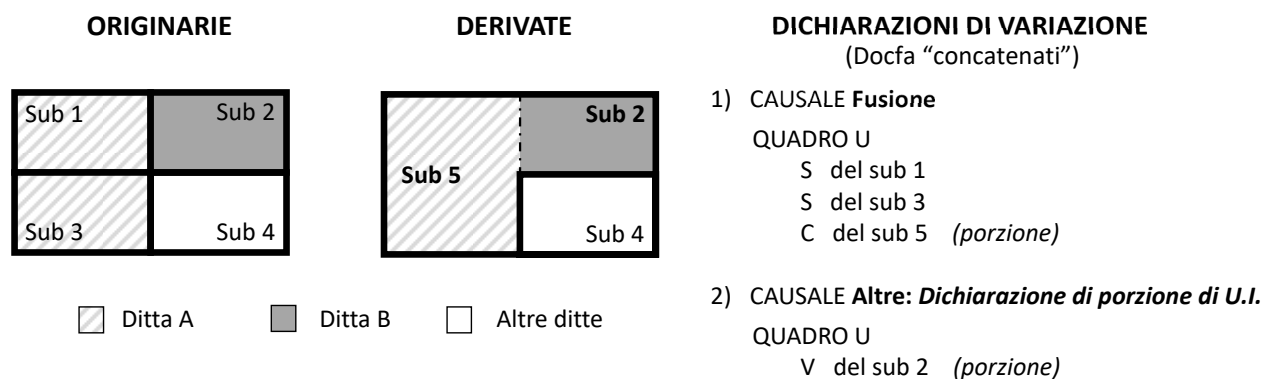
### CASO N.1: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, SENZA ULTERIORI INTERVENTI DI RISISTEMAZIONE



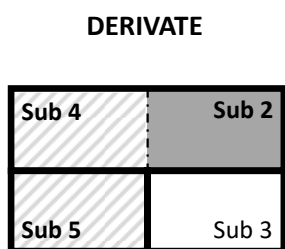
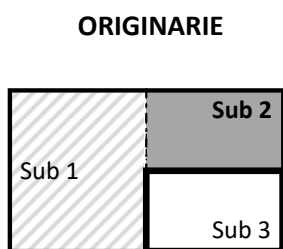
### CASO N.2: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DI CUI UNA DERIVANTE DALLA DIVISIONE DI UNA UNITÀ IMMOBILIARE



### CASO N.3: UNIONE DI FATTO DI DUE PORZIONI IMMOBILIARI PRECEDENTEMENTE INDIPENDENTI, DI CUI UNA DERIVANTE DALLA FUSIONE DI DUE UNITÀ IMMOBILIARI



**CASO N.4: VARIAZIONE PER DIVISIONE DI UNA DELLE DUE PORZIONI DI U.I. GIÀ UNITE DI FATTO**



Ditta A   
  Ditta B   
  Altre ditte

**DICHIARAZIONI DI VARIAZIONE**  
(Docfa "concatenati")

1) CAUSALE **Divisione**

QUADRO U

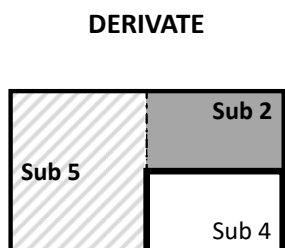
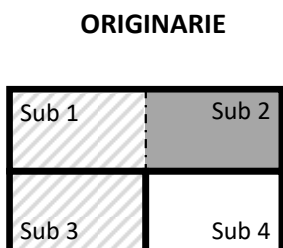
- S del sub 1 (*porzione*)
- C del sub 4 (*porzione*)
- C del sub 5

2) CAUSALE **Altre: Dichiarazione di porzione di U.I.**

QUADRO U

- V del sub 2 (*porzione*)

**CASO N.5: VARIAZIONE PER FUSIONE CON UN'ALTRA PORZIONE IMMOBILIARE DI UNA DELLE DUE PORZIONI DI U.I. GIÀ UNITE DI FATTO**



Ditta A   
  Ditta B   
  Altre ditte

**DICHIARAZIONI DI VARIAZIONE**  
(Docfa "concatenati")

1) CAUSALE **Fusione**

QUADRO U

- S del sub 1 (*porzione*)
- S del sub 3
- C del sub 5 (*porzione*)

2) CAUSALE **Altre: Dichiarazione di porzione di U.I.**

QUADRO U

- V del sub 2 (*porzione*)