

PER FABBRICATI RURALI NON CENSITI - 08 AGOSTO 2017 ORE 06:00

Condono catastale, avviso bonario viziato: come fare?

di Stefano Loconte - Professore a contratto di Diritto Tributario e Diritto dei Trust, Università degli Studi LUM Jean Monnet di Casamassima Claudia Pavanello - Loconte & Partners

Non è immune da vizi ed errori la nuova operazione avviata dall'Agenzia delle Entrate per contrastare le pratiche di evasione fiscale: gli avvisi bonari inviati per sollecitare i contribuenti ad aggiornare la posizione dei loro fabbricati rurali nel Catasto Edilizio Urbano, così da poter fruire del regime di condono catastale, possono infatti essere oggetto di numerose contestazioni. Mediante un apposito modulo di segnalazione, il contribuente avrà la possibilità di evidenziare tutte le inesattezze che l'Agenzia, in sede di controllo, può aver commesso.

L'Agenzia delle Entrate ha lanciato un ultimo avvertimento ai contribuenti: tutti i titolari dei fabbricati, o coloro che esercitino sugli stessi diritti reali, hanno l'obbligo di dichiararli al **Catasto Urbano**, qualora questi abbiano perso i requisiti di ruralità che giustificavano, fino a qualche tempo fa, la loro inclusione al **Catasto Terreni**.

In caso di persistente irregolarità, questi saranno raggiunti da un **avviso bonario** contenente altresì l'invito a collaborare con il Fisco, fruendo del cd. regime di **condono catastale**.

Leggi anche

- **Condono catastale: come usufruirne**
- **Condono catastale: avvisi bonari all'orizzonte**
- **Avvisi bonari per i fabbricati rurali non dichiarati al Catasto edilizio urbano**

La complessa ed estesa attività di controllo dell'Ufficio circa le eventuali omissioni dei contribuenti e l'ingente numero di avvisi bonari conseguentemente inoltrati, lascia ragionevolmente prevedere la commissione di errori da parte dell'Agenzia.

Tra le molteplici ipotesi, le inesattezze possono riguardare l'**immobile** oggetto dell'avviso laddove - per diverse ragioni - per il fabbricato in discussione non sia necessario l'inserimento nel Catasto Urbano.

D'altro canto l'errore può cadere sul **destinatario** diretto della comunicazione, nel caso in cui l'Ufficio abbia inviato l'avviso a chi non è più in possesso dell'immobile e, dunque, non ha alcun titolo per regolarizzare la posizione dello stesso.

In caso di errori, una prima possibilità offerta al destinatario dell'avviso è quella di utilizzare il **canale telematico CIVIS** e chiedere chiarimenti al Fisco sulla comunicazione ricevuta.

Ad ogni modo, le modalità operative per rilevare formalmente i vizi dell'avviso sono analiticamente previste dall'Ufficio: il contribuente dovrà munirsi di "**modulo di segnalazione**", disponibile nel sito dell'Agenzia delle Entrate, e compilarlo facendo emergere il vizio di cui l'avviso ricevuto è affetto.

In particolare, se l'Ufficio ha inviato un avviso al titolare di un immobile che, precedentemente, era già stato accatastato al Catasto Urbano, il contribuente, dovrà inserire nel modulo l'identificativo del fabbricato, al fine di provare l'effettivo accatastamento.

Nel modulo dovranno essere inserite tutte le voci cui corrisponde l'identificazione e, nello specifico:

- (i) comune,
- (ii) sezione,
- (iii) sezione urbana,
- (iv) foglio,
- (v) mappale,
- (vi) denominatore,
- (vii) subalterno.

Queste indicazioni sono utili per garantire un immediato riscontro del vizio dell'avviso inviato dall'Agenzia, in quanto permetteranno di verificare che l'immobile sia già stato censito al Catasto Urbano.

Potrebbe accadere, inoltre, che per il fabbricato rurale in questione, l'iscrizione al Catasto Urbano o non sia obbligatoria o, addirittura, non sia prevista. Anche in detto caso il contribuente dovrà segnalare all'Ufficio l'inesattezza commessa per aver inviato illegittimamente l'avviso.

Gioca, in tal senso, ruolo fondamentale l'art. 3, comma 2, del D.M. n. 28/1998 del Ministro delle finanze. In base a quanto disposto da tale norma, l'accatastamento non è obbligatorio per:

- (i) fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione e di definizione e
- (ii) costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado.

L'Ufficio precisa, altresì, che risultano assimilabili a tali categorie i cd. "**fabbricati collabenti**", ossia gli immobili che, nonostante l'attuale inagibilità, possono essere recuperati con specifici interventi di straordinaria manutenzione o ristrutturazione; se tali immobili recuperano il loro stato resteranno accatastati al Catasto Urbano, viceversa se vengono demoliti, possono essere eliminati da tale Catasto.

Inoltre, la norma in esame al comma 3, non prevede l'accatastamento per:

- (i) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 mq,
- (ii) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale,
- (iii) manufatti isolati privi di copertura,
- (iv) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purchè di volumetria inferiore a 150 metri cubi e
- (v) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo.

Occorre soffermarsi su ulteriori ipotesi in cui la regolarizzazione della posizione catastale non è dovuta.

Nello specifico, si considererà viziato l'avviso bonario relativo a:

- un fabbricato nella condizione di **rudere** (propria dei fabbricati che prevedono crolli delle strutture orizzontali e/o verticali, i quali per essere recuperati dovrebbero essere completamente demoliti) o
- un **terreno**.

Nell'ultimo caso menzionato, ossia quello relativo al terreno, l'Agenzia precisa altresì che sul terreno non deve **mai** essere **stato presente un fabbricato** o, nel caso in cui quest'ultimo fosse mai stato presente, al momento della ricezione dell'avviso, esso sia ormai stato demolito; l'Ufficio chiede, inoltre, di specificare se il terreno è attualmente coltivato o non è utilizzabile a scopo agricolo.

Vale la pena ricordare, da ultimo, che l'avviso è viziato anche nell'ipotesi in cui l'Agenzia delle Entrate lo abbia inviato ad un soggetto che non è più in possesso dell'immobile oggetto della segnalazione. In tal caso, il contribuente potrà consegnare una **istanza di correzione** all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate competente per territorio o segnalare l'errore al servizio Contact Center disponibile sul sito internet dell'Agenzia.