

QUESTIONI OPERATIVE - 29 LUGLIO 2017 ORE 06:00

Condono catastale: quale ruolo per i professionisti?

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

L'Agenzia delle Entrate ha dato il via all'operazione che prevede la spedizione di circa un milione di avvisi bonari, indirizzati ai contribuenti ritardatari che non abbiano ancora aggiornato la posizione dei fabbricati rurali nel Catasto Edilizio Urbano. Nella procedura di accesso al condono catastale, così come nell'eventuale contestazione degli avvisi bonari, l'assistenza di un professionista giocherà un ruolo chiave. In particolare, l'intervento del professionista sarà importante in fase di predisposizione degli atti di aggiornamento catastale, nonché per l'invio degli stessi documenti. Con l'ausilio di un professionista sarà, inoltre, opportuno analizzare il contenuto dell'avviso bonario, per verificare eventuali errori nell'emissione della comunicazione e, nel caso, trasmettere all'Ufficio emittente l'apposito modulo di segnalazione.

Gli avvisi di regolarizzazione spontanea di cui l'Amministrazione finanziaria, in virtù delle attività di accertamento dei fabbricati rurali che non risultano censiti ancora al **Catasto Terreni**, si sta avvalendo per permettere agli intestatari di regolarizzare la propria posizione, si inseriscono all'interno di un più ampio progetto finalizzato alla lotta all'evasione fiscale.

Invero, già nel 2006 veniva emanato il D.L. n. 262, con il quale all'Agenzia del Territorio era stato riconosciuto il potere di effettuare **controlli sui fabbricati rurali** invitando, ove fosse necessario, i titolari degli stessi a presentare gli atti di aggiornamento catastale.

Ma è con l'art. 13, comma 14-*ter* del D.L. n. 201/2011 (decreto Salva Italia) che viene previsto l'obbligo - in capo al titolare del fabbricato che possieda "requisiti di ruralità" - di dichiararlo al Catasto urbano entro il 30 novembre 2012.

Ebbene, con comunicato stampa del 24 maggio scorso, l'Agenzia delle Entrate ha fornito l'**ultimo avvertimento** per mettersi in regola: i destinatari degli avvisi bonari dovranno collaborare per poter fruire del cd. **condono catastale**, giovandosi peraltro, in tal caso, di cospicui sconti sanzionatori (da un importo compreso fra 1.032 e 8.264 euro a 172 euro).

Leggi anche

- Condono catastale: come usufruirne
- Condono catastale: avvisi bonari all'orizzonte

- Avvisi bonari per i fabbricati rurali non dichiarati al Catasto edilizio urbano

A tal fine, tuttavia, occorre che il contribuente presti attenzione a quelle che sono le **modalità operative** attraverso cui manifestare, in concreto, la volontà di collaborare con il Fisco.

Nello specifico, per aderire al condono catastale, l'Agenzia delle Entrate ritiene necessari **due adempimenti preliminari**:

- una dichiarazione di aggiornamento del catasto fabbricati e
- la consegna di un documento di aggiornamento cartografico.

Tali atti di aggiornamento saranno, di norma, predisposti da un **professionista tecnico abilitato** (si fa riferimento, in generale, ad agrotecnici, architetti, dottori agronomi e forestali, geometri, ingegneri, periti agrari, periti edili) che si servirà di due software per la compilazione dell'atto di aggiornamento catastale, ovvero sia il **DOCFA** per la dichiarazione e il **PREGEO** per il documento.

L'intervento del professionista sarà altresì importante per l'invio di tali documenti, da effettuarsi in via telematica, tramite la piattaforma **SISTER**, disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate; il contribuente potrà optare per la consegna diretta all'ufficio territorialmente competente solo nel caso di disservizio di tale piattaforma o nel caso in cui il professionista non sia abilitato all'utilizzo della stessa.

Ad ogni modo, non appena ricevuto, sarà altresì opportuno analizzare con la dovuta attenzione e con l'ausilio di un professionista il contenuto dell'avviso bonario, in quanto non è escluso che l'Agenzia abbia commesso degli **errori nell'emissione** della comunicazione.

Ad esempio

È possibile che l'immobile rurale oggetto dell'avviso bonario sia già censito al Catasto Edilizio Urbano con apposito identificativo oppure che sia un fabbricato per il quale non è obbligatorio o non sia previsto l'accatastamento al Catasto Edilizio Urbano ai sensi dell'art. 3, commi 2 e 3, D.M. n. 28/1998 del Ministro delle Finanze.

Non solo. Potrebbe trattarsi di un fabbricato nella condizione di rudere o, persino, di un terreno sul quale non è mai esistito alcun fabbricato o era presente un fabbricato che è stato poi demolito.

Laddove il contribuente o il suo professionista di fiducia si accorgessero di tali errori, dovranno trasmettere all'Ufficio emittente apposito "**modulo di segnalazione**" (come previsto dall'art. 13, commi 14-*ter* e 14-*quater*, D.L. n. 201/2011), rinvenibile sul sito dell'Agenzia nella parte dedicata alla regolarizzazione della posizione dei fabbricati rurali. Tale modulo potrà essere compilato dall'intestatario dell'immobile rurale ancora censito al Catasto terreni o da un delegato dello stesso.

L'**errore**, tuttavia, potrebbe essere ancor più grossolano ove riguardasse il **destinatario dell'avviso bonario**: l'Agenzia, infatti, potrebbe aver inviato l'avviso ad un soggetto non più in possesso dell'immobile oggetto della segnalazione.

In tal caso, chi riceve erroneamente l'avviso dovrà:

- consegnare a mano o inviare per posta un'istanza di correzione all'Ufficio o
- servirsi del Contact Center direttamente sul sito dell'Agenzia.



Copyright © - Riproduzione riservata