



Nuovo modello telematico - Come è possibile gestire un immobile graffato con ditta mista (rendita catastale unica e subalterni con intestazioni e/o quote diverse)?

Esempio: immobile graffato con ditta mista (Tizio e Caio proprietari per 1/2 ciascuno del subalterno 1 e Tizio proprietario per l'intero del subalterno 2). Il sistema scarta l'invio telematico perchè dal controllo in banca dati risulta una incongruenza sul graffato (sub. 2).

Allo stato attuale il caso in oggetto non è direttamente gestibile con la procedura di invio telematico.

La procedura corretta da seguire è quella di procedere, prima della presentazione della dichiarazione di successione, con una variazione Docfa per *Scissione della Ditta Mista Subalterni Graffati* con la constestuale creazione di due unità immobiliari distinte ma *unite di fatto ai fini fiscali.*

Una possibile alternativa potrebbe essere quella di inserire i dati catastali dell'immobile, specificando come quota di proprietà del de cuius quella relativa alla particella "principale" (nel nostro esempio 1/2) ed indicando un valore congruo.

Barrare quindi la casella *Discordanza dati intestatario* e specificare la situazione nel *quadro EI - Dichiarazioni utili alla voltura catastale.*

Si raccomanda anche di barrare la casella *Dichiaro di non voler dar corso alle conseguenti volture catastali* così da presentare la voltura in modo *tradizionale.*

Così facendo si dovrebbe evitare lo scarto automatico per "non corrispondenza dei dati dell'immobile nella banca dati catastale" e proseguire quindi l'iter della dichiarazione con il controllo da parte del funzionario che valuterà quanto indicato nel quadro EI.

Saremo grati a chi, avendo sperimentato questa soluzione o altre soluzioni alternative, volesse condividere la sua esperienza inviando una e-mail all'indirizzo sviluppo@geonetwork.it

Riportiamo nel seguito la soluzione adottata e condivisa da un nostro utente:

Spiegata la situazione al cliente, si è deciso di non scindere la ditta mista, ma presentare la successione con il fabbricato graffato con ditta in parte A e B.

Nel quadro EC ho riportato i dati dell'immobile indicando come possesso del defunto 1000/1000 (nel mio caso il de cuius era proprietario per intero della parte A e del 50% della parte B)

Ho tolto il flag da valore immobile, indicando manualmente un valore superiore al minimo.

Ho messo il flag nel box discordanza dati intestatario.

Nel quadro EI ho descritto le scelte e le valutazioni economiche fatte.

Infine ho optato per la rinuncia alle conseguenti volture catastali.

La successione è stata evasa nei tempi previsti, senza anomalie.

Per la voltura, non essendo possibile gestire il caso con voltura 1.1 e nemmeno con voltura 2.0, ho preparato voltura cartacea, fatto pagamento con F24, scansionato tutto, allegando delega, carta d'identità, e ricevute AdE ed inviato con pec al catasto.



Riportiamo nel seguito una diversa soluzione adottata e gentilmente condivisa da un altro nostro utente:

Si premette che questa soluzione, per così dire, "alternativa", è possibile solo nel caso in cui la ditta risultante non sia più mista, ma unica per tutte le unità immobiliari.

Ad esempio, se avessi un immobile intestato al coniuge Mario Rossi per l'intera quota (per la parte "A") ed ai coniugi Mario Rossi e Marta Bianchi per 1/2 ciascuno (per la parte "B"), nel caso venisse a mancare Mario Rossi, e questi avessero un figlio, la ditta risultante sarebbe nuovamente in parte "A" e "B", in quanto la porzione di proprietà di Mario Rossi (parte "A") dovrebbe essere intestata per 1/2 al coniuge e per 1/2 al figlio, mentre la porzione di proprietà di Mario Rossi e di Marta Bianchi (parte "B") dovrebbe essere intestata per 3/4 al coniuge e per 1/4 al figlio.

Al contrario, se vi fosse ditta mista tra un genitore superstite ed un figlio, avremmo la certezza che l'intestatario della ditta dopo la successione del genitore superstite sarebbe il figlio per l'intera quota.

Trovandomi in quest'ultimo caso, spiegata la situazione al cliente, si è deciso di non scindere la ditta mista, ma di presentare la successione con il fabbricato graffato con ditta in parte "A" e "B".

Nel quadro "EC" ho riportato i dati dell'immobile indicando come possesso del defunto una quota "ragguagliata", calcolata sulla base della proporzione tra il numero di vani appartenenti ad una ditta ed il numero di vani appartenenti all'altra ditta, rispetto al totale dei vani dell'unità immobiliare stessa.

Nel mio caso il De Cuius era proprietario per 3/4 della parte "A" e per 1/2 della parte "B". Stabilito che la parte "A" era composta da 2 vani catastali su un totale di 4,5, mentre la parte "B" era composta da 2,5 vani catastali su un totale di 4,5, la quota è stata determinata come segue:

$$(3/4 \times 2 : 4,5) + (1/2 \times 2,5 : 4,5) = (6/18) + (5/18) = 11/18$$

Ho messo il flag nel box "Discordanza dati intestatario".

Nel quadro "EI" ho descritto la procedura utilizzata.

La successione è stata evasa nei tempi previsti, senza anomalie.

Per la voltura è stata utilizzata la procedura "Voltura 1.0" con opzione "Nuova ditta", che all'epoca era ancora ammissibile, intestando l'immobile al figlio per l'intera quota.

All'attualità, ritengo sarebbe possibile utilizzare la voltura cartacea, inviandola con gli allegati richiesti al Catasto mediante PEC.