

Docfa, Docte e Voltura: aggiornati i software dell'Agenzia delle Entrate

Novità nei programmi relativi a variazioni di titolarità di un immobile e alle comunicazioni al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati

di [Redazione tecnica](#) – 07.09.2022

L'Agenzia delle Entrate ha rilasciato alcuni aggiornamenti per i tre software di compilazione Voltura, dedicato alle Volture Catastali; DOCTE, per la comunicazione delle variazioni colturali e DOCFA, relativo al Catasto dei Fabbricati.

Comunicazione Volture Catastali: il Fisco aggiorna il software

Il software Voltura 1.1, indicato per la presentazione delle informazioni necessarie per effettuare le volture catastali, attualmente è affiancato dalla versione 2.0. – Voltura telematica, disponibile all'interno della piattaforma "**Scrivania del Territorio**". Il nuovo software utilizza servizi interattivi che consentono l'interrogazione, in tempo reale, delle informazioni presenti nei database catastali e ipotecari, nonché in Anagrafe Tributaria, utili per la predisposizione del documento di aggiornamento, il controllo dei dati in fase di compilazione e la sua trasmissione telematica.

A cosa serve il software Voltura Catastale

Con la domanda di voltura il contribuente comunica al Fisco la **variazione di titolarità su un bene immobile**, ad esempio dopo la vendita di una casa, il trasferimento di un usufrutto o una successione. Il modello va presentato per aggiornare le intestazioni catastali e consentire così all'Amministrazione finanziaria di adeguare le relative situazioni patrimoniali.

La domanda va presentata dai soggetti tenuti a registrare gli atti con cui si trasferiscono diritti reali su beni immobili, quali:

- privati, in caso di successioni ereditarie e riunioni di usufrutto;
- notai, per gli atti da essi rogati, ricevuti o autenticati;
- cancellieri giudiziari per le sentenze da essi registrate;
- segretari o delegati di qualunque Amministrazione pubblica per gli atti stipulati nell'interesse dei rispettivi enti.

Se più persone sono obbligate alla presentazione, è sufficiente presentare una sola domanda di voltura. Se chi è obbligato non richiede la voltura, possono provvedere direttamente gli interessati.

Catasto Terreni: il software DOCTE

Il software Docte permette agli ordini professionali e alle associazioni di categoria di elaborare e fornire agli uffici provinciali - Territorio dell'Agenzia delle Entrate i dati delle **denunce di coltura delle particelle censite al Catasto terreni**.

In particolare, quando si procede all'aggiornamento della banca dati catastale, alle particelle oggetto della dichiarazione predisposta con il software Docte, viene attribuita la nuova qualità di coltura e, in automatico, la **classe prevalente** nel foglio di mappa.

Si tratta di un adempimento obbligatorio, non necessario qualora un soggetto dichiari correttamente l'uso del suolo sulle singole particelle catastali a un Organismo pagatore, riconosciuto ai fini dell'erogazione dei contributi agricoli perché esso viene fatto direttamente dall'Agea - Agenzia per le erogazioni in agricoltura.

Comunicazioni al Catasto Fabbricati: il Software DOCFA

L'edificazione di **nuovi immobili** e la **variazione nello stato di quelli già esistenti**, nel caso in cui influisca sul classamento o sulla consistenza dell'unità immobiliare (ad esempio per fusione o frazionamento, **cambio di destinazione d'uso**, nuova distribuzione degli spazi interni, ecc.) devono essere dichiarate in catasto. Tale dichiarazione può essere fatta con il software Docfa, che permette la compilazione del modello di "**Accertamento della Proprietà Immobiliare Urbana**" relativamente a:

- unità immobiliari urbane di nuova costruzione (accatastamento);
- variazioni dello stato, consistenza e destinazione delle unità immobiliari urbane censite;
- unità afferenti edificate su area urbana, in sopraelevazione o su aree di corte;
- beni immobili non produttivi di reddito urbano, ivi compresi i beni comuni, e relative variazioni.

Sono esclusi dall'obbligo di accatastamento i seguenti immobili:

- manufatti con superficie coperta inferiore a 8 metri quadrati;
- serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- manufatti isolati privi di copertura;
- tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 metri, purché di volumetria inferiore a 150 metri cubi;
- manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo;
- fabbricati in corso di costruzione-definizione;
- fabbricati che presentano un accentuato livello di degrado (collabenti);
- beni costituenti infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

L'assegnazione di una unità immobiliare ad una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria risultante dalle **caratteristiche tecnico-fisiche rinvenibili**, in particolare per gli immobili a destinazione ordinaria, nelle cosiddette "Unità tipo" di riferimento, che definiscono, su base locale, l'unità immobiliare di comparazione per le attività catastali di classamento, ossia per l'attribuzione della corretta categoria e classe catastale agli immobili censiti in catasto.

La dichiarazione, a carico degli intestatari dell'immobile, avviene con la presentazione all'Agenzia di un atto di aggiornamento predisposto da un **professionista tecnico abilitato** (architetto, ingegnere, dottore agronomo e forestale, geometra, perito edile, perito agrario limitatamente ai fabbricati rurali, agrotecnico). La DOCFA può essere presentata anche dai possessori, in caso di inerzia dei titolari dei diritti reali (ad esempio espropri, cause per usucapione, mancanza di eredi) nei soli casi di prima iscrizione in catasto dei beni immobili.

Il termine di presentazione delle dichiarazioni al catasto è fissato in trenta giorni dal momento in cui i fabbricati sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati o comunque decorrenti dalla data di ultimazione della variazione nello stato per le unità immobiliari già censite. In caso di tardiva presentazione, si applicano le sanzioni secondo le normative vigenti.