



Napoli,

Direzione Regionale della Campania  
Settore Servizi  
Ufficio Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità  
Immobiliare

Direzioni Provinciali di Avellino,  
Benevento, Caserta e Salerno

Ufficio Provinciale Territorio di Napoli

E p.c.

Direzione Centrale Servizi Catastali,  
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Prot. n°

All. n.

**OGGETTO: Dichiarazioni Do.C.Fa - Categoria Fittizia F4 (fabbricato in corso di definizione)**

Sono pervenute alla scrivente diverse segnalazioni di un utilizzo improprio della categoria fittizia F4 (fabbricato in corso di definizione) soprattutto in riferimento alla possibilità di fruizione delle detrazioni fiscali (il cosiddetto Superbonus 110%) ai sensi del D.L. n. 34 del 19 maggio 2020 convertito con modificazioni dalla Legge n. 77 del 17 luglio 2020.

Come evidenziato nel Vademecum Docfa “ *Le categorie fittizie (tipo F), istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, e con le Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, n. 1/T dell’8 maggio 2009 dell’Agenzia del Territorio e n. 18/E dell’8 giugno 2017 dell’Agenzia delle Entrate, vengono utilizzate nella procedura di aggiornamento Docfa al fine di identificare quegli immobili che non producono reddito, ma che devono essere individuati al CEU per motivi di natura civilistica.*”

Con particolare riferimento alla categoria F4, sempre nel Vademecum è riportato che “*È utilizzabile nel caso di costituzione di porzioni di immobili senza una definitiva destinazione, non suscettibili di fornire reddito autonomo, nel caso di ristrutturazione dell’intero “organismo edilizio” (intero fabbricato)...*

*...Non è utilizzabile per identificare porzioni derivanti da unità immobiliari già censite (Circolare n. 4/2009).”*

Ciò detto, considerate le segnalazioni pervenute, occorre fare alcune precisazioni.

La categoria F4 non può essere utilizzata in caso di dichiarazione Do.C.Fa per nuova costruzione stante la sua introduzione per i casi di ristrutturazione di un organismo edilizio già esistente; in questo caso; se ne ricorrono i presupposti, è utilizzabile la categoria F3 (fabbricato in corso di costruzione).

L' originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente  
Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale della Campania Ufficio Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare  
– Via Diaz, 11  
e-mail: [dr.campania.sccpi@agenziaentrate.it](mailto:dr.campania.sccpi@agenziaentrate.it) - e-mail certificata: [dr.campania.gtpec@pce.agenziaentrate.it](mailto:dr.campania.gtpec@pce.agenziaentrate.it)  
Tel. 0814281549

Inoltre non è possibile accettare una denuncia di variazione che preveda il passaggio da una categoria del gruppo F alla categoria F4, dal momento che la ratio sottesa all'introduzione della categoria F4 è quella di azzerare la rendita catastale di unità immobiliari, nel periodo necessario a portare a termine la ristrutturazione dell'intero fabbricato.

La categoria F/4 è compatibile solo con variazione da unità già censita nel gruppo delle ordinarie, speciali o particolari e non da unità censita in categoria fittizia.

Si ribadisce che tale censimento rappresenta una condizione transitoria dal momento che è fatto obbligo, al termine dei lavori edilizi, di provvedere al perfezionamento dell'accatastamento, individuando categoria, classe e consistenza.

Gli Uffici in indirizzo presteranno la massima attenzione alle dichiarazioni Do.C.Fa che rientrano in questa casistica, sia per quanto riguarda quelle da accettare, sia per quanto riguarda quelle già accettate negli ultimi mesi, per le quali è opportuno attivare i controlli di back-office.

Si suggerisce inoltre di informare gli Ordini ed i Collegi professionali provinciali laddove questo fenomeno sia numericamente consistente.

IL DIRETTORE REGIONALE

Michele Garrubba

*(Firmato digitalmente)*