

Per ovviare all'impossibilità di fondere catastalmente due unità abitative di proprietà di due soggetti diversi, il Catasto ha disciplinato l'inserimento dell'annotazione in visura catastale "fusione ai soli fini fiscali" in assenza della quale non è possibile riconoscere che trattasi di unica abitazione.

Tale concetto è stato chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare 27/E/2016 di cui di seguito si fornisce estratto: "Occorre premettere che non è, di norma, ammissibile la fusione di unità immobiliari, anche se contigue, quando per ciascuna di esse sia riscontrata l'autonomia funzionale e reddituale, e ciò indipendentemente dalla titolarità di tali unità. Tuttavia, se a seguito di interventi edilizi vengono meno i menzionati requisiti di autonomia, pur essendo preclusa la possibilità di fondere in un'unica unità immobiliare i due originari cespiti in presenza di distinta titolarità, per dare evidenza negli archivi catastali dell'unione di fatto ai fini fiscali delle eventuali diverse porzioni autonomamente censite, è necessario presentare, con le modalità di cui al decreto del [Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701](#), due distinte dichiarazioni di variazione, relative a ciascuna delle menzionate porzioni.

Tali dichiarazioni di variazione prevedono, in particolare:

*l'utilizzo della causale di presentazione "Altre", nel cui campo descrittivo deve essere riportata la dizione "DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI U.I.";*

*l'inserimento, nel riquadro "Note relative al documento", della dizione "Porzione di u.i.u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali";*

*la rappresentazione, nelle planimetrie di ciascuna porzione, dell'intera unità immobiliare, con l'avvertenza di utilizzare il tratto continuo per la parte associata a ciascuna titolarità e quello tratteggiato per la parte rimanente. Un tratteggio a linea e punto è riportato nella planimetria per meglio distinguere e delimitare ciascuna delle parti da associare alla ditta avente diritto;*

*ai fini del classamento, l'attribuzione ai beni costituenti porzioni di unità immobiliare della categoria e classe più appropriata, considerando le caratteristiche proprie dell'unità immobiliare intesa nel suo complesso (cioè derivante dalla fusione di fatto delle porzioni), mentre la rendita di competenza viene associata a ciascuna di dette porzioni, in ragione della relativa consistenza.*

*Non è pertanto sufficiente richiedere ai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate solo l'inserimento di un'apposita annotazione negli atti catastali, senza che siano state presentate le dichiarazioni di variazione secondo le modalità sopra esposte.*

*L'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate, immediatamente dopo la registrazione in banca dati catastale delle menzionate dichiarazioni di variazione, provvede ad inserire, negli atti relativi a ciascuna porzione immobiliare, la seguente annotazione "Porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di Foglio xxx Part. yyy Sub. zzzz. Rendita attribuita alla porzione di u.i.u. ai fini fiscali".*

*Nel caso di requisito di abitazione principale ai fini Imu da estendere anche all'altra unità abitativa è opportuno presentare la dichiarazione IMU per evidenziare i dati catastali dell'unità che acquisisce il requisito.*