

L'Agenzia del territorio ha aggiunto un altro tassello all'aggiornamento della classificazione Rivoluzione per le tariffe catastali Nuovi valori in 900 comuni con rischio-aumento delle imposte

Pagine a cura
DI NORBERTO VILLA

Nuove tariffe in 900 comuni e probabili aumenti delle imposte immobiliari. Si aggiunge un nuovo tassello al restyling del catasto immobiliare che questa volta porta ad aggiornare i quadri delle tariffe in molti comuni (compresi alcuni capoluoghi di provincia) per adeguare gli stessi alle nuove realtà riscontrate sul territorio. È questo in sintesi il contenuto del provvedimento 12 maggio 2006, emanato dall'Agenzia del territorio in G. U. del 29/5/06. Ciò che è successo è che l'Agenzia del territorio, grazie alle istruttorie condotte dai suoi uffici provinciali, ha avuto piena e definitiva conoscenza del fatto che in alcuni comuni, soprattutto caratterizzati (un tempo) da una scarsa densità demografica e quindi con una ridotta esigenza di identificare e classificare una pluralità di tipologie immobiliari, in sede di prima formazione dei quadri tariffari avevano provveduto unicamente a costituire il quadro di qualificazione limitatamente alle categorie catastali più diffuse. Per esempio, esistevano comuni che non prevedevano la categoria A10 (uffici) in quanto, all'epoca, non rilevante per il loro territorio: ma ora la situazione si presenta del tutto mutata e pertanto il provvedimento interviene per adeguare i quadri catastali così da introdurre anche in tali comuni le categorie catastali relative a tali tipologie. In sostanza, prima dell'interven-

Compravendite sotto controllo

Recenti provvedimenti legislativi sulla fiscalità immobiliare potranno avere effetti anche sulle materie in discussione. Un esempio è dato da quanto previsto dal comma 497 dell'ultima Finanziaria che modificando il regime di tassazione delle compravendite immobiliari (poste in essere da privati) ha introdotto una regola che permette all'acquirente di assolvere le imposte di registro e ipotecarie catastali relative sul valore catastale e non invece sul prezzo anche se lo stesso è dichiarato in atto.

Tale regola che presenta dei vantaggi per i contribuenti può anche essere letta come una possibilità per i comuni di giungere facilmente a conoscenza del reale valore delle compravendite immobiliari: dato questo che può risultare di particolare importanza per un eventuale adeguamento delle tariffe d'estimo al fine di giungere a un progressivo avvicinamento tra valore catastale e valore di mercato dei patrimoni immobiliari.

A/3 con l'assegnazione di una classificazione propria per cercare di evidenziare in questo modo la differenza tra le due tipologie.

D'altra parte tale operazione di innovazione è prevista direttamente nel regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del presidente della repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, che all'art. 64 prevede l'integrazione del quadro di categorie e classi di un comune quando sia stata accertata l'esistenza di unità immobiliari aventi destinazione ordinaria o caratteristiche influenti sul reddito notevolmente diffusi da quelle proprie delle categorie e classi prestabilite per il comune medesimo.

Gli effetti del provvedimento dovrebbero essere quelli di portare a un incremento del valore catastale degli immobili con le naturali con-

Difesa dopo la notifica

Aumento dell'Ici, dell'Irpef e del registro con possibilità di difesa in commissione tributaria da parte del contribuente. Queste sono le conseguenze che possono scaturire dal nuovo provvedimento dell'Agenzia del territorio. Il contribuente potrebbe infatti subire un aumento della rendita catastale del suo immobile con le conseguenti implicazioni fiscali che da ciò discendono. In ogni caso prima di porre in essere qualsiasi adeguamento o contro misura all'eventuale provvedimento dell'Agenzia del territorio è necessario attendere la notifica della nuova rendita. Ciò in quanto l'articolo 74 della legge 21 novembre 2000, n. 342 prevede che, a far data dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attribuiti o modificati delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci ai fini Ici solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti in testata della paragrafo: inoltre è anche previsto che di tale notificazione ne sia data comunicazione ai comuni interessati.

La regola è perentoria tanto da far discendere l'inefficacia degli atti attribuiti o modificati delle rendite catastali sino a quando queste ultime non siano stati notificati. Pare di poter affermare che la «revisione» che sarà operata del valore catastale degli immobili in base al provvedimento del 12 maggio 2006 non possa di certo qualificarsi come conseguente all'esercizio della potestà di autotutela degli uffici, in quanto non finalizzata a eliminare incongruenze derivanti da errori di inserimento dati oppure da erronee applicazioni dei principi dell'estimo catastale. Da ciò si deve dedurre come la nuova rendita eventualmente attribuita non potrà in nessun caso esplicare efficacia retroattiva. Al contrario il riesame del classamento appare motivato da elementi, circostanze o parametri nuovi sopravvenuti rispetto all'originario classamento, per cui la rettificazione della rendita potrà avere effetto solo dal momento di avvenuta notifica della stessa. In tema di Ici ciò significa che tornerà normalmente applicabile la disposizione dell'art. 5, comma 5, della legge n. 504/1992, secondo cui il valore catastale per l'Ici è quello vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione: in sostanza la nuova rendita avrà effetto solo con riguardo all'imposta comunale sugli immobili dovuta per l'anno successivo a quello in cui la rendita è stata notificata.

Con riguardo poi alle possibili difese del contribuente dalla data della notifica decorre il termine di 60 giorni per impugnare la rendita dinanzi alla Commissione tributaria provinciale. Il ricorso può essere presentato dal possessore degli immobili.

Di certo non si rinuncia alla tutela in sede tributaria.



ogni qual volta si dovesse procedere al classamento di unità immobiliari presenti in realtà ma assenti nel quadro tariffario. La soluzione era solitamente individuata in via sostanzialmente forfettaria ovvero andando a inserire l'immobile in una categoria assimilabile a quella che invece sarebbe stata quella corretta: gli uffici, per esempio, erano classificati nella categoria A/2 o

sequenze in termini di maggiori imposte da scontare. Ciò accadrà tutte le volte in cui la base di una imposta è parametrata al valore catastale dell'immobile come può normalmente avvenire in materia di Ici, Irpef e anche, nel caso di compravendita o simili, di imposte indirette quali quelle di registro, ipotecarie e catastali.

Difficile, inoltre, non collegare il nuovo provvedimento con le grandi

• I comuni possono poi individuare gli immobili su cui sono stati effettuati interventi che potrebbero aver comportato un mutamento delle caratteristiche degli immobili senza che di ciò sia stata effettuata apposita comunicazione al catasto e quindi senza che da ciò sia conseguito un aumento della rendita (comma 336 della legge 31/1/2004);

• recentemente con la circolare 4/2006 l'Agenzia del territorio è

Senza voler considerare errori od omissioni che dovessero essere riscontrati nella procedura di attribuzione del nuovo classamento, appare difficile una difesa generica che possa basarsi sulla ratio del provvedimento del 12 maggio, che appare in linea con le previsioni normative oltreché in linea con un esame aggiornato della situazione attuale del patrimonio immobiliare.

inoltre intervenuta a specificare l'obiettivo di adeguare i dati catastali alla realtà ma anche, nel concreto, di giungere a innalzare il valore catastale degli stessi. (riproduzione riservata)

Microzone sorvegliate speciali

Microzone comunali sorvegliate dall'Agenzia del territorio. Rivoluzione in arrivo per gli estimi catastali con conseguente rincarico delle imposte sugli immobili. I dati catastali sono stati posti all'attenzione del legislatore a partire dalla legge finanziaria per il 2005 che ha introdotto una serie di interventi tutti miranti all'adeguamento dei valori immobiliari ormai ritenuti per diversi motivi inadeguati rispetto alla realtà.

Un provvedimento di estrema importanza per l'applicazione operativa degli interventi contenuti nella penultima legge finanziaria è quello del febbraio 2005 del direttore dell'Agenzia del territorio d'intesa con la Conferenza stato-città e autonomie locali che era d'altra parte richiesto dalla stessa legge finanziaria 31/1/2004 la quale all'art. 1 comma 339 richiedeva un apposito intervento del direttore dell'Agenzia del territorio al fine di stabilire le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle innovazioni contenute

nei commi 335 e 336 della medesima legge finanziaria.

I due interventi della legge finanziaria 2005 sono:

• quello che concerne la possibilità di rivendere gli estimi catastali in particolari microzone comunali in cui la differenza tra estimi e valori di mercato appariscen-

te;

• quello che consente ai comuni di attivare un procedimento di revisione del classamento nel caso di immobili mai accatastrati e per cui non sono state denunciate le opere migliorative.

Il primo intervento dispone che i comuni richiedano agli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al dpr 139/1998 e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comu-

nale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

L'intervento è quindi limitato a:

- unità immobiliari di proprietà privata;
- unità immobiliari situate in alcune microzone comunali.

Dopo l'imput del comune (input che a oggi è già stato attivato da alcuni comuni come per esempio Milano), l'Agenzia del territorio (se dall'esame della documentazione ne dovesse verificare la sussistenza dei presupposti posti a base della richiesta dell'ente comunale) deve procedere alla revisione degli estimi.

Ai sensi dell'art. 2 del dpr 139/98 la microzona rappresenta una porzione del territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane. Altra caratteristica della microzona è che nella stessa le unità immobiliari

sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazioni prevalenti, essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori.

Nell'ambito della microzona si potrà ora procedere a una revisione degli estimi, la quale dovrà basarsi sul valore di mercato medio riscontrabile nella stessa. Tale valore secondo la determinazione del direttore dell'Agenzia del territorio deve essere individuato e aggiornato tenendo conto dei valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare della stessa Agenzia riferiti al secondo semestre 2004.

Il calcolo di individuazione del valore prevede che lo stesso sia quello centrale dell'intervallo dei valori indicati nell'Osservatorio relativo alla singola microzona e alla tipologia di immobile ritenuta omogenea per la stessa. Nel caso in cui a una microzona corrispondano due o più zone territoriali il risultato si ottiene tramite una media dei singoli valori individuati.