

Informativa per la clientela di studio

N. 150 del 13.11.2013

*Ai gentili Clienti
Loro sedi*

OGGETTO: Revisione del classamento catastale.

I Comuni possono richiedere all'Agenzia delle Entrate la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane di proprietà privata, ubicate nelle micro zone comunali, caratterizzate da un anomalo scostamento fra il valore medio di mercato e il valore medio catastale degli immobili. La rideterminazione del classamento e l'attribuzione di una nuova rendita catastale, viene portata a conoscenza degli intestatari dell'immobile, con la notifica di un avviso di accertamento. Se l'avviso di accertamento viene ritenuto corretto, i destinatari non dovranno procedere ad alcun ulteriore adempimento catastale, perché i dati sono aggiornati direttamente dall'Agenzia. Il destinatario che invece considera l'atto non fondato potrà chiederne il riesame in autotutela oppure presentare ricorso.

La revisione parziale del classamento

I Comuni possono richiedere all'Agenzia delle Entrate la **revisione parziale** del classamento delle unità immobiliari urbane di proprietà privata, ubicate nelle microzone comunali caratterizzate da un anomalo scostamento fra il valore medio di mercato e il valore medio catastale degli immobili.

Nello specifico, l'intervento è possibile nelle micro zone:

- "per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato [...] e il corrispondente valore medio catastale si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali" (articolo 1, comma 335, della Legge 30 dicembre 2004, n. 311).

Cosa sono le microzone

- La **microzona** costituisce una parte del territorio comunale (ma in molti casi, coincide con l'intero Comune) che presenta **omogeneità nei caratteri di posizione**, urbanistici,

storico-ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane.

Osserva - In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti (*articolo 2 del D.P.R. 138/1998*).

La revisione del classamento

La **revisione del classamento** (*cioè della categoria e della classe*) comporta la variazione delle rendite catastali delle unità immobiliari.

Si ricorda che la categoria catastale viene attribuita in base alla:

- destinazione d'uso;
- alle caratteristiche costruttive dell'immobile.

La classe viene determinata principalmente **in base al contesto urbano di ubicazione** e anche con riferimento alle altre caratteristiche proprie dell'unità immobiliare non considerate per l'attribuzione della categoria.

Il processo di revisione

La **revisione parziale** del classamento delle unità immobiliari urbane di proprietà privata, situate all'interno delle micro zone comunali "anomale", può essere richiesta dal Comune.

Il Comune **segnala all'Ufficio del Territorio** le microzone al cui interno, per una o più tipologia immobiliare (ad esempio abitazioni e/o negozi), si è verificato uno scostamento maggiore del 35% tra il valore di mercato e il valore Ici, rispetto all'analogo rapporto esistente nella totalità del territorio municipale.

L'Agenzia, accertata la sussistenza dei presupposti, avvia con provvedimento del Direttore l'attività di riclassamento e di revisione delle rendite catastali.

Attribuzione della rendita catastale

All'esito del procedimento di revisione delle rendite, il Territorio deve notificare **un atto di attribuzione di rendita catastale**.

Poiché si è in presenza di una nuova valutazione da parte degli uffici finanziari, opera la regola generale dell'Imu (articolo 5, comma 1, del D.Lgs. 504/92) secondo cui la rendita rettificata, ha efficacia dall'anno successivo a quello della sua notificazione.

Ai fini Irpef, potrebbe darsi ingresso, per analogia, alla regola desumibile dall'articolo 37 del Tuir. Questo significa che la rendita dovrebbe essere utilizzata dall'anno di notifica della stessa.

Se la notifica avviene oltre il mese precedente all'acconto di novembre, l'efficacia è differita all'anno successivo.

L'avviso di accertamento

A seguito alle verifiche tecniche effettuate dagli uffici dell'Agenzia, gli intestatari delle unità immobiliari urbane interessate ricevono un avviso di accertamento, con la **rideterminazione** del classamento e l'attribuzione di una **nuova** rendita catastale.

Ai fini della difesa del contribuente il **momento decisivo è la notifica della rendita**.

Entro 60 giorni da tale data è infatti possibile impugnare il nuovo classamento davanti alle Commissioni tributarie.

Potrebbero infatti essere eccepite questioni che afferiscono:

- alla regolarità del procedimento;
- alla corretta attribuzione dell'immobile;
- alla specifica micro zona;
- alla rispondenza del nuovo classamento alle effettive condizioni dell'unità immobiliare.

Cosa fare se si ritiene l'atto non fondato

Se l'avviso di accertamento viene ritenuto **corretto**, i destinatari non dovranno procedere ad alcun ulteriore adempimento catastale, perché i dati sono aggiornati direttamente dall'Agenzia.

Il destinatario che, invece, considera l'atto **non fondato**, potrà chiederne:

- il riesame in autotutela;
- potrà presentare ricorso.

L'autotutela

Se il destinatario dell'atto lo considera **non fondato**, in tutto o in parte, potrà chiederne il riesame in autotutela, inviando all'Ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate che lo ha emesso una domanda in carta semplice, insieme alla documentazione su cui si fonda la richiesta di annullamento.

Nota bene - La domanda di riesame in autotutela non sospende i termini per la presentazione di un eventuale ricorso al giudice tributario.

Il ricorso

Contro l'avviso di accertamento è possibile ricorrere alla Commissione tributaria provinciale (Ctp) territorialmente competente.

Il ricorso va notificato, **entro 60 giorni dalla data della notifica**, all'Ufficio provinciale del Territorio che ha emesso l'avviso di accertamento.

Nei **successivi 30 giorni**, bisogna poi costituirsi in giudizio.

Nota bene - I termini per la proposizione del ricorso sono sospesi nel periodo feriale che va dal 1° agosto al 15 settembre di ogni anno.

Nella presentazione del ricorso il contribuente deve essere assistito da un difensore (avvocato, dottore commercialista, ragioniere, perito commerciale, ingegnere, architetto, geometra, perito edile, dottore agronomo, agrotecnico o perito agrario, iscritto al relativo albo professionale).

Segnalazione di eventuali inesattezze

Le informazioni riportate nell'atto (per esempio, le generalità dell'intestatario, l'indirizzo o l'ubicazione dell'immobile) che dovessero essere inesatte possono essere corrette anche tramite il servizio di "**Correzione dati catastali online**" dell'Agenzia delle Entrate.

Correzione dei dati catastali

Se vengono riscontrati **errori** nei dati catastali, relativi ai propri immobili, gli interessati possono richiederne la correzione nella **banca dati del Catasto**.

La domanda di correzione può essere presentata presso gli uffici provinciali - Territorio o, in alcuni casi, utilizzando il servizio online "Contact center".

Il richiedente dovrà indicare le proprie generalità, i dati catastali dell'immobile, la situazione riscontrata e le notizie utili alla correzione dell'errore.

Correzione in ufficio

Per richiedere la correzione dei dati catastali, l'interessato deve presentare all'ufficio una domanda in cui sono indicate le sue generalità, i dati dell'immobile e l'errore riscontrato.

Può essere utile allegare anche copia dei documenti che comprovino la richiesta.

L'istanza di correzione di errori imputabili all'ufficio è gratuita e va presentata su carta semplice. In caso contrario è prevista l'applicazione dell'imposta di bollo.

La correzione dei dati catastali Online

Per accedere al servizio online "Contact center" è **sufficiente compilare una scheda** con nome e cognome, indirizzo di posta elettronica, errore riscontrato e rettifica richiesta.

Il "Contact center" invia automaticamente, all'indirizzo email indicato dall'utente nella richiesta, un messaggio di avvenuta presa in carico della stessa contenente anche il numero identificativo assegnatole, da citare in eventuali ulteriori comunicazioni.

La richiesta può essere trattata direttamente dal "Contact center" oppure inoltrata all'ufficio

provinciale competente.

L'esito della richiesta è comunicato all'utente **tramite posta elettronica**.

Se la questione non rientra tra gli argomenti trattati dal Contact center, all'utente viene comunicato che il problema non può essere risolto tramite il servizio.

Norme per la rideterminazione dei dati catastali

Le norme che possono dare luogo alla rideterminazione delle rendite sono tre. La **prima** riguarda la revisione delle microzone con la segnalazione del Comune (art. 1 comma 335 Legge 311/2004).

Immobili mai denunciati

Una **seconda** disposizione interessata è quella dell'articolo 1, comma 336, della Legge 311/04 e riguarda i casi di immobili **non denunciati in catasto** o che hanno subito variazioni mai denunciate in catasto.

La procedura è attivata dalla notifica del Comune di una richiesta di aggiornamento dei dati catastali, attraverso la procedura docfa. Nella richiesta sono indicati sia gli elementi che dimostrano l'esistenza di un'omissione catastale sia la data a cui riferire tale violazione.

Il contribuente ha 90 giorni di tempo per provvedervi.

In caso di inerzia, provvede il Territorio con un classamento d'ufficio. In questo secondo caso viene notificata la nuova rendita, anch'essa impugnabile entro 60 giorni.

Sia le rendite auto determinate dal contribuente sia quelle attribuite d'ufficio sono retroattive e hanno effetto dall'anno successivo a quello indicato nell'invito notificato dal Comune. In mancanza, le rendite si applicano dall'anno in cui l'invito è notificato. Questo significa che il Comune, e in teoria anche le Entrate, per l'Irpef, potranno emettere avvisi di accertamento Ici/Imu fondati sul nuovo classamento. In nessun caso si potrà però andare oltre l'ultima annualità accertabile (oggi, il 2008). Gli avvisi di accertamento sono impugnabili per vizi propri.

Classamento incongruo

Una terza procedura è prevista nell'articolo 3, comma 58, della Legge 662/96. In questa ipotesi, il Comune segnala al Territorio singole unità immobiliari per le quali consta un **classamento incongruo rispetto ad altre similari**. In esito a tale procedimento, il Territorio notifica l'atto di attribuzione della nuova rendita, che troverà applicazione dall'anno successivo a quello di notifica.

Distinti saluti

Lo Studio ringrazia per l'attenzione riservatagli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, riservandosi la facoltà di tenervi costantemente aggiornati sulle novità e relativi adempimenti di Vostro interesse..... 