

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Attualità

Gli immobili nella Finanziaria 2005. Revisione dei classamenti dei fabbricati e contrasto dei fenomeni evasivi - 2

31 Gennaio 2005

L'aggiornamento per microzone; la revisione promossa dai Comuni; scostamento significativo del valore; accatastamento o revisione di singole unità immobiliari; decorrenza degli effetti fiscali



Nell'esplicitato obiettivo di recuperare "materia imponibile", la legge finanziaria 2005, ai commi 335-339 dell'articolo 1, dispone la revisione dei classamenti dei fabbricati, mediante due procedimenti diversi volti a conseguire una maggiore equità sul piano fiscale e a contrastare

fenomeni di elusione e/o evasione fiscale.

Nello specifico, puntualizzando quanto sarà esaminato oltre:

- il primo procedimento è quello previsto dal comma 335, che consente ai Comuni di richiedere la revisione su porzioni di territorio ai sensi del Dpr n. 138 del 1998
- il secondo procedimento è quello dettato dal comma 336 e innesca un procedimento per la revisione del classamento per singola unità immobiliare.

Vediamo nel dettaglio le specificità dei due strumenti di aggiornamento sopra delineati.

L'aggiornamento del classamento per microzone

Sottolinea la relazione del governo al disegno di legge finanziaria che il primo procedimento sopra

richiamato ben si adatta, essendo applicabile a Comuni che abbiano articolato il proprio territorio in più microzone, agli enti di maggiore dimensione e organizzazione. Il secondo, al contrario, è utilizzabile anche, e forse soprattutto, dai comuni di minore dimensione.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del Dpr 138/98, "la microzona rappresenta una porzione del territorio comunale o, nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi ed infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti. Essa individua ambiti territoriali di mercato omogeneo sul piano dei redditi e dei valori, ed in particolare per l'incidenza su tali entità delle caratteristiche estrinseche delle unità immobiliari".

Il citato articolo 2 prevede, inoltre, che l'articolazione in microzone del territorio comunale, ovvero, se inferiore allo stesso, della zona censuaria, venga effettuata dal Comune, con deliberazione del Consiglio comunale, oppure, in difetto, dall'Amministrazione del catasto. Lo stesso ente locale, qualora siano intervenute significative variazioni nel tessuto edilizio - urbanistico, ovvero nella dotazione di servizi e infrastrutture, i Comuni, sentiti i competenti uffici del dipartimento del Territorio ovvero su richiesta dei suddetti uffici, possono procedere a una nuova delimitazione delle microzone, con deliberazione del Consiglio comunale, da comunicare al competente ufficio provinciale del dipartimento del Territorio nei termini e con le modalità di cui al comma 3. La deliberazione ha effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo.

La revisione del classamento promossa dai Comuni

A norma dell'articolo 1, comma 335 della legge 311/2004, i Comuni hanno la facoltà di richiedere all'Agenzia del Territorio la revisione del classamento delle unità immobiliari di una determinata microzona, se i valori delle unità immobiliari in essa si discostano significativamente dal valore medio determinato ai fini dell'Ici.

A tali fini, è opportuno precisare che:

- la revisione del classamento consiste nell'assegnazione, alle unità immobiliari interessate, di nuove categorie e classi, nonché delle relative nuove rendite catastali
- secondo l'articolo 2, comma 1, del Dpr 23.3.1998, n. 138, come già rammentato sopra, la

microzona rappresenta:

- a. una porzione del territorio comunale
- b. (o) nel caso di zone costituite da gruppi di comuni, un intero territorio comunale

dotata di omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico - ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane.

L'uniformità delle caratteristiche tipologiche, dell'epoca di costruzione e della prevalente destinazione degli immobili determina l'inclusione in un'unica microzona della "partizione" del territorio di riferimento, contenente, ad esempio, prevalentemente immobili residenziali con più appartamenti edificati negli anni '60 - '70, aventi un "medio" valore di mercato, oppure immobili "storici" (palazzi, eccetera) di elevato valore.

"Scostamento significativo" del valore

La condizione che deve ricorrere affinché il Comune possa attivare la procedura di revisione del classamento delle unità immobiliari site in una determinata microzona, è costituita dallo scostamento tra i seguenti due valori:

- valore medio di mercato
- valore medio catastale determinato ai fini dell'Ici (il quale è pari al prodotto della rendita catastale, rivalutata del 5 per cento, per un coefficiente moltiplicatore pari a 100).

La medesima operazione (determinazione del valore medio di mercato e del valore medio catastale) dev'essere effettuata rispetto all'insieme delle microzone comunali, con riferimento all'insieme delle unità immobiliari incluse nelle stesse.

Quindi, il risultato del rapporto tra il valore medio di mercato e il valore medio catastale riferito alla microzona va confrontato con quello computato rispetto all'insieme delle microzone comunali.

La richiesta di revisione del classamento delle unità immobiliari della microzona è ammessa solamente se il primo rapporto si discosta in misura significativa dal secondo(1).

L'aggiornamento del valore medio di mercato delle unità immobiliari (site nella microzona e nell'insieme delle microzone) deve effettuarsi secondo le modalità stabilite da un provvedimento del direttore dell'Agenzia del Territorio, il quale dev'essere adottato entro 30 giorni dalla data di entrata in vigore della legge finanziaria (avvenuta in data 1.1.2005) e da pubblicare sulla Gazzetta Ufficiale (articolo 1, commi 335 e 339, legge 311/2004)(2).

L'articolazione dell'Amministrazione finanziaria che è funzionalmente competente a ricevere la

richiesta di revisione parziale del classamento inoltrata dal Comune è individuabile nell'ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, il quale, esaminata la richiesta e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento con provvedimento direttoriale.

Accatastamento o revisione del classamento di singole unità immobiliari su richiesta del Comune

A norma del comma 336 dell'articolo 1 della Finanziaria, i Comuni, se nel proprio territorio constatano la presenza di immobili non denunciati in catasto, ovvero iscritti in catasto con un classamento divenuto incoerente a seguito di intervenute variazioni edilizie (e non, come verrà detto anche più avanti, per la variazione "di fatto" del valore di mercato della microzona), devono richiedere ai soggetti che ne risultano possessori a titolo di proprietà o altro diritto reale di presentare la denuncia di iscrizione (variazione) in catasto, redatta secondo le prescrizioni del decreto ministeriale 19.4.94, n. 704 (ovvero avvalendosi della procedura Docfa), entro 90 giorni dalla richiesta.

La richiesta del Comune, contenente ?gli elementi constatati (mancata iscrizione in catasto o situazione di fatto non più coerente con il classamento catastale), nonché, se accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, va notificata ai soggetti interessati e quindi comunicata, con gli estremi di notificazione, al competente ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio.

Se entro il predetto termine di 90 giorni il possessore dell'immobile non presenta la denuncia di iscrizione o di variazione, a tale adempimento provvede l'ufficio provinciale indicato, mentre gli oneri per il procedimento sono posti a carico del possessore inadempiente.

Decorrenza degli effetti fiscali e norme attuative

Secondo l'articolo 1, comma 337, della legge 311/2004, ai fini fiscali, in deroga alle vigenti disposizioni, la rendita dichiarata dal possessore (avvalendosi della procedura Docfa) o attribuita all'immobile a seguito della notifica della comunicazione del Comune, produce i propri effetti ?dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello cui è riferita la mancata denuncia in catasto, indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero (in mancanza) dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune.

Il comma 337 si pone, quindi, a completamento del comma 336, al fine di rendere più incisiva quest'ultima disposizione. In effetti, secondo gli intendimenti esplicitati nella relazione del governo al disegno di legge finanziaria, risulta indispensabile favorire la dichiarazione spontanea di quanti avrebbero dovuto dichiarare le variazioni intervenute sull'immobile al catasto e invece non hanno adempiuto e hanno mantenuto il preesistente classamento. Proprio a tale scopo, il comma 337 prevede una deroga alle disposizioni attuali (articolo 74 della legge 342 del 2000), che fanno decorrere gli effetti di tutte le modificazioni di rendite dalla data della notifica a cura dell'ufficio.

L'effetto fiscale delle nuove rendite catastali, conseguenti alla variazione del classamento intervenuta a seguito della richiesta del Comune di cui al comma 336, si produce e retrocede, quindi, anche con riferimento a periodi d'imposta precedenti, se l'ente esplicita nel proprio atto la data accertata entro cui il soggetto avrebbe dovuto presentare la denuncia catastale.

4 - *continua*

NOTE:

1 Atteso che la norma non individua alcun parametro in base al quale possa essere oggettivamente acclarata la "significatività" dello scostamento, allo stato, tale nozione è affidata alla discrezionalità e al "senso comune".

2 Cfr. CORRADIN C., "*Finanziaria 2005 - novità in materia di immobili*", Temi on line, agg. 1/2005 scheda n. 790.05, Schede di Aggiornamento Eutekne.

di

Fabio Carrirolo

Giuseppe Tucci

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/immobili-nella-finanziaria-2005-revisione-dei-classamenti-dei-fabbricati>