Finanziaria 2005 – Aggiornamento catastale delle unità immobiliari – Chiarimenti dell`AdT

23 Agosto 2005

L`Agenzia del Territorio, dopo aver fornito precisazioni sulla revisione dei classamenti catastali nelle microzone comunali "di pregio"" (*cfr. Finanziaria 2005-Revisione classamenti catastali- Chiarimenti dell'Agenzia del Territorio del 2 agosto 2005*), ha recentemente emanato, con la **Circolare n.10/T del 4 agosto 2005**, anche le istruzioni operative per l`attivazione del processo di aggiornamento dei dati catastali delle singole unità immobiliari non dichiarate in catasto, o non più coerenti con i classamenti catastali.

Come noto, nell`ambito della lotta al sommerso nel settore immobiliare, la legge Finanziaria 2005 (L. 311/2004) ha previsto, tra l`altro, la possibilità per i Comuni di richiedere, sia all`Agenzia del Territorio la revisione dei classamenti catastali per particolari microzone comunali "di pregio"" (art.1, comma 335), sia, direttamente ai titolari di diritti reali su singoli immobili, i relativi atti di aggiornamento catastale, qualora gli stessi non siano stati dichiarati in catasto o comunque non siano coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie (art.1, commi 336-339).

Al riguardo, conformemente a quanto già stabilito con il Provvedimento del 16 febbraio 2005 (*cfr. Finanziaria 2005-Revisione classamenti catastali-Provvedimento dell`Agenzia del Territorio del 22 febbraio 2005*), l`Agenzia del Territorio ha precisato ulteriormente che le unità immobiliari di proprietà privata che possono essere interessate dall`aggiornamento sono quelle che risultano:

- Ø **non dichiarate in catasto** ed afferenti a fabbricati urbani già noti o di nuova costruzione;
- Ø con **diversa destinazione d`uso** derivante da interventi edilizi **o con destinazione** autorizzata ma **non coerente** in catasto;
- Ø **oggetto di interventi edilizi** che abbiano **comportato un incremento di valore** di mercato e della relativa redditività **in misura superiore al 15% e consistenti in**:
  1. **ristrutturazione edilizia** (come definiti alla lettera d dell`art. 3 del D.P.R. 380/2001);
  2. **manutenzione straordinaria** (come definiti alla lettera b dell`art. 3 del D.P.R. 380/2001), quando gli stessi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unità immobiliari, attraverso, ad esempio, la riqualificazione dei servizi igienici, l`impiego di materiali più pregiati o l`installazione di nuovi impianti tecnologici. Non rilevano, invece, gli interventi di semplice riparazione, rinnovo o adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza e quelli strutturali di consolidamento e conservazione degli edifici;
  3. **restauro e risanamento conservativo** (come definiti alla lettera c dell`art. 3 del D.P.R. 380/2001), solo se effettuati sull`intero edificio;
- Ø **passate dalla categoria delle unità esenti dalle imposte sugli immobili a quelle soggette ad imposizione**, quali le unità censite in catasto come fabbricati rurali che, di fatto, hanno perso i requisiti oggettivi o soggettivi previsti dal D.P.R. 139/1998.

Sono, al contrario, comunque **escluse** da una possibile revisione le unità immobiliari che presentino una rendita:

- · non coerente con i correnti valori immobiliari di mercato, a seguito di intervenute mutazioni del tessuto urbano ed edilizio che hanno prodotto una variazione disomogenea degli stessi valori fra una microzona e quelle limitrofe;
- · palesemente difforme da quella attribuita ad unità immobiliari limitrofe del tutto similari per consistenza, tipologia edilizia e merito di posizione.

In queste ipotesi, saranno attivati i procedimenti eccezionali previsti rispettivamente dall`art.1, comma 335, della stessa legge 311/2004 (ossia la revisione del classamento per le microzone di pregio) e dall`art.3, comma 58 della legge 662/96 (secondo il quale ilComune può richiedere agli uffici dell`Agenzia del Territorio la classificazione di immobili il cui classamento risulti palesemente incongruo rispetto ai fabbricati similari).

Inoltre, l`aggiornamento è di norma escluso per le unità immobiliari cui è attribuita la massima classe prevista per la categoria di appartenenza, tranne però i casi di interventi edilizi eseguiti sugli stessi immobili, che giustifichino il mutamento della categoria catastale originaria in altra di maggior pregio (in particolare per le abitazioni di tipo ultra-popolare e rurale in presenza di ristrutturazioni, o di riqualificazioni significative).

Al riguardo, nel fornire indicazioni per l`attività di accertamento, l`Agenzia ha specificato alcuni criteri di massima per l`attribuzione della categoria e della classe catastale alle unità di tipo residenziale, precisando ad esempio che:

- v le tipologie classificate nelle categorie A/5 (abitazioni ultra-popolari) e A/6 (abitazioni rurali) sono caratterizzate dall`assenza di servizi igienici di uso esclusivo, o, se presenti, hanno comunque accesso esterno dai vani abitabili. Pertanto, la realizzazione del servizio igienico di uso esclusivo è già un motivo fondato per giustificare il passaggio ad una categoria catastale di maggior pregio;
- v anche per quanto riguarda le categorie A/3 (abitazioni di tipo economico) ed A/4 (abitazioni di tipo popolare), interventi quali fusioni tra più unità immobiliari, realizzazione di un secondo bagno, di un accesso esclusivo, dell`impianto di riscaldamento autonomo (in un fabbricato sprovvisto di impianto di riscaldamento comune), di balconi e terrazzi, di una migliore distribuzione degli spazi interni o dell`utilizzo di materiali edili più pregiati rispetto agli originali (porte, finestre, pavimenti, etc.), possono comportare una completa trasformazione delle caratteristiche originarie dell`unità immobiliare, tale da giustificare la variazione della relativa categoria catastale.

Per quanto riguarda, poi, la **procedura** di revisione catastale, si evidenzia che:

1. il Comune deve notificare ai titolari di diritti reali sugli immobili interessati la richiesta di aggiornamento degli atti catastali, dandone comunicazione agli uffici provinciali dell`Agenzia del Territorio (da segnalare che alcuni Comuni inoltrano ai soggetti interessati un primo

“avviso bonario””, ossia una richiesta informale di adempimento). Al riguardo è stato precisato che i destinatari della notifica sono i possessori delle unità immobiliari autonome o gli amministratori in caso di unità di uso condominiale;

2. i soggetti destinatari della richiesta sono tenuti a presentare, entro i successivi 90 giorni, un atto di aggiornamento catastale redatto da un professionista abilitato (con la procedura Docfa, secondo le modalità dettate dal D.M. 701/1994). Se l`atto di aggiornamento è stato già presentato, è necessario comunicare tale circostanza al Comune e all`ufficio provinciale competente dell`Agenzia del Territorio prima dello scadere dei 90 giorni dal ricevimento della richiesta dell`Ente locale;

3. gli uffici provinciali dell`Agenzia del Territorio verificano, con carattere prioritario rispetto agli ordinari accertamenti, le rendite catastali proposte dai soggetti interessati nell`ambito della procedura di aggiornamento, potendo convalidare le stesse oppure rettificarle;

4. al termine della verifica, i medesimi uffici provvedono a:

   · all`applicazione (mediane notifica di atto di accertamento) della sanzioni per tardiva presentazione, nel caso di rendita proposta convalidata dall`Ufficio;

   · all`applicazione (mediane notifica di atto di accertamento) della sanzioni per tardiva presentazione ed alla notifica della rendita attribuita unitamente agli altri elementi censuari, nel caso di rendita proposta rettificata dall`Ufficio.

Si evidenzia che, nell`ipotesi in cui i destinatari della richiesta di aggiornamento notificata dal Comune non adempiano alla stessa nei successivi 90 giorni, gli uffici provinciali dell`Agenzia del Territorio provvedono all`aggiornamento d`ufficio, sulla base della documentazione prodotta dal Comune richiedente. In questo caso, al termine della procedura, i medesimi uffici provvedono all`applicazione delle sanzioni per tardiva presentazione, al recupero dei tributi, degli interessi e delle spese sostenute, ed alla notifica della rendita attribuita unitamente agli altri elementi censuari.

Per quanto riguarda le sanzioni, che oscillano da un minimo ad un massimo e che lo stesso art.1, comma 338, della legge 311/2004 ha innalzato rispettivamente a 258 euro e a 2.066 euro, l`Agenzia del Territorio ha precisato che le stesse risultano comunque applicabili, sia se i soggetti interessati adempiano all`aggiornamento degli atti catastali nei termini previsti (quindi entro i 90 giorni successivi alla richiesta del Comune), sia nel caso in cui provvedano gli uffici provinciali per l`inottemperanza degli interessati. Tuttavia, la misura delle medesime sanzioni potrà essere graduata anche in relazione alla tempestività dell`adempimento da parte dei soggetti interessati.

Si evidenzia, inoltre, che le rendite catastali dichiarate, o comunque attribuite a seguito della procedura di aggiornamento, producono i relativi effetti fiscali a decorrere dal 1° gennaio dell`anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale (che, in genere, va prodotta entro il 31 gennaio dell`anno successivo alla data di ultimazione/utilizzazione delle opere), indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero, in assenza della stessa, dal 1° gennaio dell`anno di notifica della richiesta dell`Ente locale (art.1, comma 337 della legge 311/2004).

Infine, l`Agenzia del Territorio ha precisato che, nel caso in cui un medesimo immobile possa essere interessato sia dalla procedura di aggiornamento catastale, sia dalla revisione dei classamenti per le microzone di pregio, dovrà essere prioritariamente attivata la richiesta di aggiornamento dei relativi atti catastali.

4150-Circolare n.10-T del 4 agosto 2005.pdfApri