

I dossier fiscali

Riforma del catasto
Schema di D.Lgs. sulle Commissioni censuarie
- I contenuti e le valutazioni dell'ANCE -

Luglio 2014

pag. 1

SOMMARIO

PREMESSA	3
1 COMMISSIONE CENSUARIA CENTRALE	3
1.1 Composizione	3
1.2 Funzionamento	5
2 COMMISSIONI CENSUARIE LOCALI	6
2.1 Composizione	6
2.2 Funzionamento	8

PREMESSA

Costituzione e funzionamento delle Commissioni censuarie che, nell'ambito della riforma del catasto, dovranno rivedere le rendite ed i valori degli immobili.

Questi i principali contenuti dello Schema di Decreto Legislativo in materia di composizione, attribuzioni e funzionamento delle Commissioni censuarie, attualmente all'esame delle Commissioni Finanze e Bilancio di Camera e Senato (Atto n.100), che dovranno esprimere il proprio parere entro il prossimo 13 agosto.

Dopo i pareri parlamentari, il Provvedimento tornerà al Consiglio dei Ministri per la definitiva approvazione, a cui seguirà la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale*.

Come noto, lo Schema di D.Lgs. dà attuazione all'art.2, co.3, lett.a, della legge 23/2014 (cd. "*legge delega fiscale*")¹, che, nell'ambito della generale revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, detta i criteri generali per il funzionamento delle Commissioni censuarie.

Si ricorda, infatti, che la riforma del catasto degli immobili avverrà mediante l'attribuzione di un valore patrimoniale e di una rendita catastale, più in linea sia con le reali caratteristiche degli stessi, sia con i relativi valori di mercato, al fine di correggere le attuali sperequazioni causate dalle rendite in vigore.

In pratica, si perverrà a una nuova classificazione delle unità immobiliari, superando l'attuale sistema (fondato su categorie e classi), e «*correlando il valore dell'immobile, ovvero il reddito dello stesso, alla localizzazione ed alle caratteristiche edilizie del fabbricato*».

Al riguardo, lo Schema di D.Lgs. definisce la composizione e le attribuzioni delle:

- Commissione censuaria centrale, con sede a Roma,
- Commissioni censuarie locali, dislocate nelle città individuate in allegato al medesimo D.Lgs..

1 COMMISSIONE CENSUARIA CENTRALE

1.1 Composizione

L'art.6 del D.Lgs. stabilisce che la Commissione censuaria centrale è composta dal presidente² e da venticinque componenti, ed è suddivisa in tre sezioni³ competenti, rispettivamente, una in materia di catasto terreni e due in materia di catasto urbano (di queste ultime una, in fase di prima attuazione, è specializzata in materia di riforma del catasto dei fabbricati).

¹ Cfr. ANCE "*Legge Delega fiscale – Le misure d'interesse per il settore*" - ID n.15281 del 13 marzo 2014.

² Si tratta di un magistrato ordinario o amministrativo con qualifica non inferiore a magistrato di cassazione o equiparata, nominato con decreto del Presidente della Repubblica. previa deliberazione del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze.

³ Il numero delle sezioni della Commissione censuaria centrale può essere modificato con Decreto del Ministro dell'economia e finanze, anche in relazione allo stato di attuazione del riforma del catasto dei fabbricati.

Ciascuna sezione della Commissione censuaria centrale è composta da undici componenti, uno dei quali svolge le funzioni di presidente di sezione, su incarico del presidente della Commissione censuaria centrale.

Circa la **composizione** della **Commissione**, l'art.7 dello Schema di D.Lgs. stabilisce che ciascuna sezione è composta da:

- **Direttore dell'Agenzia delle entrate** o, in caso di sua assenza o impedimento, il Vicedirettore-Territorio;
- **Direttore** centrale della **Direzione Centrale Catasto e Cartografia**;
- **Direttore** centrale della **Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare** e Servizi Estimativi;
- **Direttore** centrale della **Direzione Centrale Pubblicità Immobiliare** e Affari Legali;
- **un ingegnere** con funzioni dirigenziali in forza presso l'**Agenzia delle entrate**, da questa designato;
- **un magistrato ordinario ed un magistrato amministrativo**, designati dai rispettivi organi di autogoverno;
- **due componenti** designati dall'**ANCI**;
- **due docenti universitari**, designati dal Ministero dell'istruzione, dell'università e della ricerca.

In particolare, per quel che riguarda la **sezione specializzata** in materia di **riforma del catasto dei fabbricati**⁴, i **due docenti universitari** (rispettivamente, in **statistica** ed **econometria**), sono designati dal Ministero dell'istruzione **sentite anche le associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare**.

Come è evidente, a tale livello, non è prevista la partecipazione diretta di rappresentanti delle Associazioni del comparto immobiliare.

In merito, l'ANCE effettuerà in ogni caso un monitoraggio circa la designazione dei membri di tale sezione specializzata.

⁴ Per quel che riguarda, invece, la sezione competente in materia di catasto urbano, i due docenti universitari sono scelti fra quelli competenti in economia ed estimo urbano.

Revisione del catasto dei fabbricati: composizione



1.2 Funzionamento

In materia di **catasto edilizio urbano**, l'art.15 dello Schema di D.Lgs. stabilisce che la Commissione censuaria centrale eserciti le **funzioni** di:

- **decisione** sui **ricorsi** dell'Agenzia delle entrate **contro le decisioni** delle **Commissioni censuarie provinciali** o di quelle **locali**, in merito ai prospetti dei **valori catastali** delle unità immobiliari urbane, entro novanta giorni dalla loro ricezione;
- **validazione** delle **funzioni statistiche** ai fini della stima del valore dei fabbricati, e dei relativi ambiti di applicazione, nell'ipotesi in cui a tale attività non abbia provveduto la Commissione censuaria locale, in base alle proprie funzioni, e l'Agenzia delle entrate non si sia conformata alle sue osservazioni.
 Tale decisione deve avvenire entro novanta giorni dalla ricezione dei prospetti relativi alle funzioni statistiche da parte della medesima Agenzia delle Entrate;
- **validazione**, a sezioni unite, dei "**saggi di redditività media**" determinati dall'Agenzia delle Entrate;
- **esercizio del potere sostitutivo nei confronti** delle **Commissioni censuarie locali** nell'ipotesi in cui queste non adottino le decisioni di loro competenza entro i termini previsti⁵.

⁵ Si tratta dei termini stabiliti dall'art.14 del medesimo Schema di D.Lgs. (cfr. il paragrafo successivo).

L'attività in sostituzione delle Commissioni censuarie locali può avvenire sia in via autonoma, sia a seguito di richiesta da parte dell'Agenzia delle Entrate, che può trasmettere gli atti alla Commissione censuaria centrale, entro novanta giorni dalla scadenza dei termini entro i quali le Commissioni locali devono decidere in base alle loro competenze.

In tale seconda ipotesi, la Commissione censuaria centrale provvede entro i successivi novanta giorni;

- **attività consultiva**, ossia risposta a pareri dietro richiesta dell'Amministrazione finanziaria, ovvero degli organi competenti (in ordine, ad esempio, ad operazioni catastali, ovvero per l'utilizzo dei dati catastali a fini tributari).

In tale ipotesi, il parere deve essere fornito entro novanta giorni dalla ricezione della richiesta.

2 COMMISSIONI CENSUARIE LOCALI

2.1 Composizione

L'art.2 dello Schema di D.Lgs. prevede che ciascuna Commissione sia articolata in via ordinaria in tre sezioni⁶, rispettivamente competenti in materia di catasto terreni, catasto urbano ed in materia di revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, quest'ultima operativa in fase di prima attuazione⁷.

Ciascuna sezione è composta da sei componenti, scelti dal Presidente del Tribunale competente per territorio, tra un numero almeno doppio di soggetti, designati⁸ nel rispetto della seguente composizione (art.3):

- **due**, fra quelli designati dall'ufficio dell'**Agenzia delle entrate** territorialmente competente tra i dipendenti di ruolo della stessa Agenzia;
- **uno**, fra quelli designati dall'Associazione Nazionale dei Comuni Italiani (**ANCI**);
- **tre**, fra quelli designati dal Prefetto, **su indicazione** degli **Ordini e Collegi professionali e delle associazioni di categoria operanti nel settore immobiliare**, tra gli ingegneri, gli architetti, i geometri, i periti edili, i dottori agronomi, gli agrotecnici iscritti nei relativi albi, i docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano e in materia di economia ed estimo rurale e tra gli esperti in materia di statistica e di econometria.

⁶ Analogamente a quanto previsto per la Commissione censuaria centrale, il numero delle sezioni può essere modificato con Decreto del Ministro dell'economia e finanze, anche in relazione allo stato di attuazione del riforma del catasto dei fabbricati.

⁷ In attuazione dell'art.2 della legge 23/2014.

⁸ Al riguardo, viene previsto che entro sessanta giorni dalla richiesta del Direttore regionale dell'Agenzia delle entrate, i soggetti che propongono i membri di ciascuna Commissione censuaria provinciale (ad es. il Prefetto), devono comunicare i nominativi al Presidente del Tribunale, nonché al medesimo Direttore regionale richiedente. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine riferito a tale comunicazione, il Presidente del Tribunale procede alla scelta dei nominativi (in pratica, il Presidente del Tribunale decide al massimo entro 90 giorni dalla richiesta dei nominativi formulata dal Direttore regionale dell'Agenzia delle entrate).

Revisione del catasto dei fabbricati: composizione



La nomina di un rappresentante delle associazioni non è assicurata: agli ordini professionali potrebbero essere attribuiti tutti i seggi

In base alla formulazione di quest'ultima disposizione, l'ANCE ha evidenziato, nelle competenti Sedi, che la possibilità di nomina di un rappresentante delle associazioni non è assicurata, tenuto conto della "concorrenza" degli ordini professionali, cui potrebbero essere attribuiti tutti i seggi.

In tal modo, si supererebbe impropriamente la ratio della Delega che, invece, garantisce letteralmente la presenza di "esperti di statistica ed econometria anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare".

Obiettivo primario dell'ANCE è, infatti, quello di avere un ruolo attivo nel processo di revisione del catasto, anche attraverso la partecipazione alle istituende Commissioni censuarie.

La necessità di assicurare la rappresentanza delle associazioni del mondo immobiliare all'interno delle Commissioni censuarie locali è stata, infatti, manifestata dall'ANCE, tra l'altro, nel corso dell'audizione, tenutasi lo scorso 25 giugno, presso la Commissione 6^a, Finanze e Tesoro del Senato, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sul rapporto tra contribuenti e fisco.

Pertanto, anche nella fase di esame parlamentare, l'ANCE proseguirà nelle iniziative intraprese, affinché il Provvedimento venga integrato garantendo la piena attuazione della Delega in materia.

In ogni caso, si invitano le Associazioni aderenti al sistema ANCE a procedere, in sede locale, alla segnalazione al Prefetto di un rappresentante ANCE, che possa far parte delle Commissioni censuarie provinciali in via di costituzione.

Le segnalazioni dovranno essere inviate fin dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Legislativo, attesa dopo la definitiva approvazione da parte del Governo.

2.2 Funzionamento

Con riferimento al **catasto edilizio urbano**, l'art.14 prevede che le Commissioni censuarie locali esercitino le **funzioni**⁹ di:

- **esame** ed **approvazione**, entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione, dei **prospetti integrativi dei quadri tariffari per le unità immobiliari urbane dei comuni della propria circoscrizione**;
- **revisione** e **conservazione** del **catasto edilizio urbano**;
- **validazione**, nell'ambito della revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati, delle **funzioni statistiche**¹⁰ individuate dall'Agenzia delle Entrate, e dei relativi ambiti di applicazione, entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione delle stesse da parte della medesima Agenzia.

Le funzioni di esame ed approvazione dei valori vengono esercitate anche in materia di catasto dei terreni.

⁹ Si tratta delle medesime funzioni già previste ai sensi del D.P.R. 650/1972.

¹⁰ Ai sensi dell'art. 2, co.1, lett. *h*, n.1.2) e lettera *i*, n.1) della legge 23/2014.