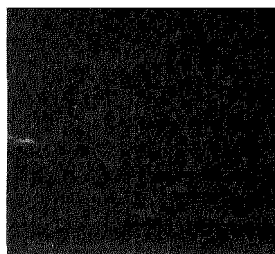


**IMMOBILI E FISCO**

La difesa del contribuente

Rettifica del classamento: 60 giorni per il ricorso

Per il riesame dell'accertamento è ammessa anche l'autotutela



Da N il giro della Viterbo la pi

Rossella Cadeo

«Ma cos'è questa crantava nel 1933 l'artista najtano Rodolfo De Angelis, cto anni dopo che la grandessione del '29, attraverso l'Atlantico, raggiungeva l'Europa. Un ritornello - ripreso poi da Gigi Proietti - di grand'attualità oggi, a quasi sette di distanza dalla bancarotta: la Lehman Brothers nel che come un domino si è alzata sui mercati europei. Ceffetti che ancora si avvertono tanto che - purtroppo - è f

oggi rispondere alla domanda della canzone.

C'è addirittura l'imbarazzo della scelta tra le molte "spese di emergenza" accese sul cruscinetto del Paese. Il Sole 24 Ore nel

Rosanna Acierno

una volta ricevuto l'atto di accertamento catastale con cui viene rettificato il classamento e viene accertata la nuova rendita catastale di un immobile, il contribuente potrà chiedere all'ufficio che lo ha emanato di riesaminare l'atto in autotutela, riconsiderando gli elementi posti a base dello stesso e/o proporre ricorso. Non è invece ammessa l'istanza di accertamento con adesione.

L'istanza di autotutela non sospende, però, i termini per l'impugnazione dinanzi alla Commissione tributaria provinciale (Ctp) territorialmente competente, che - a pena di inammissibilità - va fatta entro 60 giorni dalla notifica dell'atto (ferma restando la sospensione feriale dei termini processuali dal 1° agosto al 15 settembre).

Il ricorso in Ctp

Impugnando l'atto in sede contenziosa davanti alla Ctp, si potrà innanzitutto eccepire, sotto il profilo del diritto, la carenza di motivazione dell'atto di accertamento. Nonostante il chiaro disposto normativo (articoli 7, legge

212/2000 e 3, legge 241/1990) e quanto enunciato, da ultimo, dalla Corte Suprema (sentenze 2357/2014 e 6181/2013) in merito alla necessità della motivazione dell'accertamento anche catastale, spesso succede che l'ufficio si limiti a elencare una serie di norme ed espressioni generiche, adattabili a qualsiasi altra situazione, senza riportare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la rettifica. Inoltre, si potrà far rilevare che la mera indicazione di una diversa valutazione, rispetto alla stima diretta proposta dal contribuente, costituisce il dispositivo dell'atto e non la motivazione, la quale deve invece enunciare criteri ed elementi utilizzati per la determinazione della rendita.

La difesa nel merito

Sotto il profilo del merito, occorrerà invece invocare la nullità e illegittimità dell'accertamento circa la rendita catastale attribuita. A tal fine, sarà opportuno contestare innanzitutto la modalità con cui è stata effettuata la rettifica da parte dell'Ufficio e, dunque, inficiarne le risultanze anche con l'ausilio di una perizia giurata di stima redatta da un tecnico, quale ingegnere, architetto, geometra, e così via. Pertanto, occorrerà contestare, ad esempio, l'eventuale presunta centralità della zona in cui è ubicato l'immobile accertato, attribuita "sulla carta" dagli accertatori

in modo del astratto. Spesso, infatti, al fine di giustificare la rettifica, nell'atto di accertamento l'ufficio asserisce che si tratta di «zona centrale, con forte intensità abitativa e commerciale». In tal caso, dunque, potrebbe essere utile confutare la tesi dell'Amministrazione finanziaria, dimostrando che si tratta in realtà di zona periferica, che tuttora mantiene un carattere di quartiere popolare, magari con volumi di traffico e inquinamento superiori alla media. A tal fine - oltre che raccogliere informazioni direttamente dai siti internet ufficiali del Comune in cui è ubicato l'immobile - potrebbe essere utile consultare la stessa banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi), dell'agenzia delle Entrate che si occupa proprio della rilevazione e dell'elaborazione dei valori immobiliari mediante una suddivisione delle zone di uno stesso Comune.

Si dovrà poi verificare se l'ufficio abbia effettuato la rettifica a seguito di una verifica diretta sul luogo o senza alcun sopralluogo. In tale ultimo caso, si dovrà eccepire che - secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale di merito nell'ambito degli accertamenti catastali - la verifica sul luogo è una condizione imprescindibile ai fini del riscontro delle reali caratteristiche dell'immobile e, dunque, ai fini della rettifica dei suoi dati catastali.

Di conseguenza, in assenza di sopralluogo, potrebbe essere opportuno far rilevare l'infondatezza e l'inesattezza delle rettifiche fatte dall'ufficio. In particolare, occorrerà far rilevare che se solo gli accertatori avessero, prima della rettifica, svolto il sopralluogo, non sarebbero incorsi nei grossolani errori di sopravvalutazione della rendita, accertando il reale stato di conservazione e fruibilità dell'immobile accertato. Al di là del sopralluogo, si potrà far rilevare - se del caso - che l'ufficio non ha valutato attentamente elementi e circostanze facilmente desumibili dall'esame delle planimetrie dell'immobile accerta-

to (ad esempio, la reale consistenza dell'immobile accertato e, dunque, l'effettiva rendita catastale). Sempre poi, in se-

de di ricorso, sarà possibile contestare la non congruità della rendita rettificata dall'ufficio, precisando anche attraverso una perizia giurata di stima che la rettifica si basa su dati estimali infondati, quali ad esempio la reale superficie e il valore effettivo complessivo dell'immobile.

La sospensiva

In sede di impugnazione dell'atto di accertamento catastale, si può presentare un'istanza di sospensiva giudiziale. In tal caso, occorrerà ribadire le

ragioni che manifestano una palese illegittimità dell'accertamento (*fumus boni iuris*) e dimostrare il danno grave e irreparabile che deriverebbe dall'esecutività della rettifica (*periculum in mora*). In questo caso, in particolare, bisognerà dimostrare che l'entità della somma che potrebbe essere richiesta (a titolo di maggiori imposte, quali ad esempio Ici, Imu, Irpef oltre a sanzioni e interessi) a seguito della rettifica operata dall'ufficio, costringerebbe il ricorrente, in assenza di disponibilità finanziarie, a un pesante indebitamento. Ipotesi forse remota nel caso di un'autorimessa come quella del quesito, ma

da non escludere per fabbricati di consistenza elevata. In ogni caso, per chiedere la sospensione bisognerà far rilevare che l'eventuale pagamento delle somme pretese dall'ufficio determinerebbe, tra l'altro, danni gravi ed irreparabili con effetti anche sulle impellenti esigenze quotidiane del ricorrente. A tal proposito, andrà allegata all'istanza di sospensiva la dichiarazione dei redditi o altri documenti che attestino le precarie condizioni economiche del contribuente accertato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL QUESITO



Sono titolare esclusivo di un'autorimessa. A seguito di una apposita richiesta da parte del Comune ho provveduto - tramite la dichiarazione Docfa trasmessa da un tecnico abilitato, da me appositamente incaricato - ad aggiornare i dati catastali, proponendo una rendita catastale più alta sulla base della reale consistenza e fruibilità dell'autorimessa.

Dopo circa un anno dalla presentazione della dichiarazione Docfa, senza aver effettuato alcun sopralluogo, l'Ufficio provinciale territorio dell'agenzia delle Entrate mi ha notificato direttamente un avviso di accertamento catastale, con cui è stato rettificato il classamento dell'autorimessa ed è stata accertata una nuova rendita catastale, risultata di gran lunga più alta rispetto a quella

da me proposta.

In realtà, nell'atto di accertamento viene soltanto rilevato che la rendita proposta non appare congrua. In che modo posso far valere le mie ragioni e contestare la pretesa dell'ufficio, che mi pare decisamente sproporzionata rispetto alla realtà dell'immobile da me utilizzato come autorimessa?

V.T. - ROMA

IL CONTROLLO

Secondo giurisprudenza consolidata, l'ufficio deve operare la rettifica dopo aver effettuato una verifica sul luogo

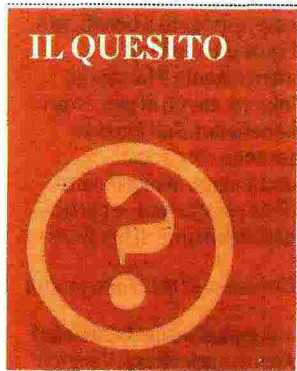
L'AZIONE NEL MERITO

A sostegno della richiesta di nullità e illegittimità dell'atto è necessaria una perizia di stima che contesti le modalità adottate dall'ufficio

PER RIDURRE LA CLASSE

Quando non ci sono stati interventi edilizi o cambi d'uso è soltanto possibile presentare istanza di autotutela

Rendita catastale quasi impossibile da «abbassare»



IL QUESITO

Sono proprietario di una villa monofamiliare costruita agli inizi del 900. L'abitazione è iscritta in Catasto in categoria A/1, fin dagli anni 30 del secolo scorso. Con il passare del tempo ha subito semplici lavori di manutenzione ordinaria, ma ha via via perso le caratteristiche di pregio. All'epoca di costruzione, ad esempio, era una delle poche case con bagno e luce corrente, cosa che oggi è normale. Oltretutto, oggi bisognerebbe rifare l'impianto elettrico, ormai superato, e il tetto, per limitare alcune infiltrazioni. Posso avviare l'iter per ridurre la rendita catastale, così da limitare il carico fiscale? Qual è il modo migliore per procedere? L'immobile è seconda casa e il conto dell'Imu supera i 2mila euro annui.

C.P. - VICENZA

Antonio Iovine

Il caso del proprietario di un'abitazione accatastata in categoria A/1 che voglia "ridimensionare" l'inquadramento del fabbricato è oggettivamente una delle questioni più astiose e di difficile comprensibilità dell'attuale sistema catastale. Vediamo perché.

La normativa prevede che le informazioni contenute negli archivi catastali siano in perfetto allineamento con lo stato effettivo degli immobili al momento dell'accertamento. Per garantire questo allineamento si provvede con adempimenti di parte e azioni d'ufficio.

Aggiornamento a due vie

Le parti hanno l'obbligo di presentare documenti di aggiornamento catastali, in caso di variazione nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe. Le variazioni da dichiarare concernono esclusivamente fatti fisi-

ci oggettivi caratterizzati da:
 • interventi edilizi (ampliamenti, frazionamenti, fusioni, ristrutturazioni eccetera);
 • mutamenti di destinazione d'uso dell'immobile anche senza esecuzione di opere.

Gli adempimenti d'ufficio consistono nelle operazioni di revisione generale o parziale delle tariffe e della qualificazione, classificazione e classamento delle unità immobiliari urbane, da eseguirsi, periodicamente (non oltre un decennio). Questi interventi hanno la finalità di recuperare situazioni incoerenti che si verificano nel tempo, riguardanti deterioramenti fisici, ma anche obsolescenza tipologica e strutturale degli immobili e ancora, di maggiore rilevanza, le mutazioni correlate a intervenute variazioni di apprezzamento dei valori di zona, differenziate rispetto ad altri ambiti della città o ai valori medi comunali.

In realtà, la revisione del classamento delle unità immobiliari non è mai stata effettuata: di conseguenza, permangono negli atti catastali

ormai situazioni di censimento catastale risalenti ad accertamenti dell'anno 1939 (ancorché il nuovo catasto edilizio urbano sia entrato in conservazione dal 1° gennaio 1962), con tutte le incoerenze possibili, come quella segnalata dal lettore.

Un rimedio inefficace

A maggior tutela del contribuente - ma anche dell'ente impositore - il legislatore ha inserito una ulteriore disposizione, prevedendo con l'articolo 38 del Tuir che la rendita possa essere rivista anche in un più ristretto arco temporale - se per un triennio il reddito lordo effettivo di un'unità immobiliare differisse dalla rendita catastale per almeno il 50% di questa - su istanza del contribuente o dell'ufficio tecnico erariale, su segnalazione dell'ufficio delle imposte o del Comune.

Quali allora, di fronte alla situazione prospettata dal lettore, le possibili azioni proponibili per la tutela del cittadino?

Purtroppo, la facoltà prevista dall'articolo 38 del Tuir non trova in sostanza alcuna

manifesta applicabilità (per ritocchi della rendita al ribasso). Infatti, il canone lordo difficilmente potrà essere inferiore del 50% della rendita catastale, anche per le unità degradate, come quella oggetto del quesito. Di fatto, le attuali rendite catastali, in quanto riferi-

te al 1988-89, sono inferiori dal 300% al 500% e oltre rispetto agli ordinari canoni lordi.

La strada dell'autotutela

In tale quadro normativo, se non ci sono stati interventi edilizi o cambi d'uso dell'unità immobiliare, non è giustificata la presentazione di una variazione in catasto. E, verosimilmente, l'aggiornamento al ribasso della rendita sarebbe bocciato dall'ufficio. Di conseguenza, il proprietario dovrà piuttosto invocare l'istituto dell'autotutela previsto dall'articolo 2-quater, Dl 564/1994 (convertito dalla legge 656/1994) e il Dm 37/1997, per il riesame della rendita attribuita, ove ricorrano i presupposti.

Contro il diniego alla richiesta di autotutela (anche silenzio rifiuto) è ammesso ricor-

so davanti alla commissione tributaria provinciale in relazione alla legittimità del rifiuto, ma non in ordine al merito, nell'esame del quale si potrà proseguire in caso di legittimità della richiesta stessa.

In questo caso, per l'applicazione dell'autotutela, appare necessario documentare, con una palese dimostrazione, come l'attuale classamento sia affetto da errore grossolano, evidenziabile portando a confronto casi di immobili del tut-

to similari accertati in categorie o classi di redditività più favorevoli. Diversamente, se la problematica si dovesse riscontrare in generale per la totalità degli immobili similari, il fenomeno evidenzia soltan-

to uno stato di mancato aggiornamento e sperequazione dell'attuale sistema catastale. La situazione, quindi, va valutata con l'aiuto di un tecnico, per confrontare costi e benefici di un eventuale ricorso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

NORME E CIRCOLARI

Variazioni dei beni

Sono dovute dai proprietari nel caso in cui l'immobile subisca mutazioni nello stato, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe. *Articoli 20 e 17 del Rdl 652/1939*

Verifica delle rendite

È previsto che se per un triennio il reddito lordo effettivo di una unità immobiliare differisce dalla rendita catastale per almeno il 50% di questa – su iniziativa delle Entrate o su segnalazione del Comune o su domanda del contribuente – è possibile, procedere a verifica ai fini del diverso classamento dell'unità immobiliare. *Articolo 38 del Tuir*

Degrado degli immobili

Al di là delle operazioni di revisione generale o parziale delle rendite delle unità immobiliari urbane, in situazioni ordinarie è ammesso il declassamento nel caso in cui l'immobile diventi del tutto o parzialmente inutilizzabile. *Articolo 38 del Tuir e articolo 9 del Dpr 604/1973*

Revisione tariffe d'estimo

Hanno la finalità di aggiornare le rendite ai valori di mercato correnti. Le tariffe attuali sono riferite al biennio economico 1988-89. *Articolo 37 del Tuir e articolo 6 del Dpr 604/1973*

Istanze di riclassamento

Per le posizioni nelle quali siano chiusi i termini per il ricorso e dove l'immobile non abbia subito variazioni

nello stato sono possibili solo istanze, in autotutela, per la revisione del classamento.

Articolo 2-quater del Dl 564/1994 e circolare 11/T/2005 della direzione dell'agenzia del Territorio

Diniego autotutela

Contro il diniego alla richiesta di autotutela è ammesso ricorso tributario in relazione alla legittimità del rifiuto, ma non sulla fondatezza della pretesa tributaria, sindacato che costituirebbe un'indebita sostituzione del giudice nell'attività amministrativa. È ammesso ricorso presso le commissioni tributarie anche sul silenzio rifiuto dell'ufficio. *Cassazione, Sezioni unite sentenza 7388/2007*

depositando il predetto ricorso con gli allegati presso la segreteria della Ctp, a prescindere dal valore, anche se inferiore a 20 mila euro, della nuova rendita catastale rettificata. Inoltre, trattandosi di controversie di valore indeterminabile, il contributo unificato da versare al momento del deposito del ricorso in Ctp è attualmente pari a 120 euro. Sono invece impugnabili mediante reclamo gli atti di accertamento catastale con cui non solo si rettifica la rendita catastale, ma anche il tributo liquidato e/o i relativi accessori, sempre se di valore inferiore a 20 mila euro.

ATTENTI A...



NIENTE RECLAMO SUGLI AVVISI

Gli avvisi di accertamento catastale, con cui l'ufficio provinciale Territorio dell'agenzia delle Entrate rettifica il classamento di un immobile, non sono impugnabili mediante il reclamo, essendo atti di valore indeterminabile. Pertanto, nonostante l'incorporazione dell'agenzia del Territorio nelle Entrate, avvenuta alla fine del 2012, l'atto di accertamento catastale dovrà essere sempre impugnato mediante la presentazione – entro 60 giorni dalla notifica – di un apposito ricorso all'ufficio che lo ha emesso e, nei 30 giorni successivi,

Sette punti chiave**1****AUTOTUTELA
E/O IMPUGNAZIONE**

Entro 60 giorni dalla notifica dell'atto, il contribuente potrà chiedere all'Ufficio che lo ha emanato che venga riesaminato in autotutela, invitando l'Ufficio a riconsiderare gli elementi posti a base dello stesso e/o proporre ricorso.

Tuttavia, la presentazione dell'istanza di autotutela non sospende i termini per l'impugnazione dinanzi alla Ctp (commissione tributaria provinciale)

territorialmente competente.

In caso di impugnazione, invece, il ricorso deve essere intestato alla Commissione tributaria provinciale territorialmente competente, notificato – entro 60 giorni dalla notifica dell'accertamento – all'Ufficio Provinciale Territorio che ha emesso l'atto e – nei successivi 30 giorni – depositato con tutti gli allegati presso la segreteria della Ctp.

2**CARENZA
DI MOTIVAZIONE**

In caso di impugnazione dell'atto, occorrerà innanzitutto eccepire, sotto il profilo del diritto, la nullità dell'atto di accertamento per carenza di motivazione.

Di frequente, infatti, accade che, nonostante il chiaro disposto normativo (articoli 7, legge 212/2000 e 3, legge 241/1990) e quanto enunciato, da ultimo, dalla Corte Suprema in merito alla necessità della motivazione,

l'Ufficio si limiti a elencare una serie di norme ed espressioni generiche, adattabili a qualsiasi altra situazione, senza riportare i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche che hanno determinato la rettifica.

L'Ufficio avrebbe dovuto, invece, evidenziare in maniera chiara i motivi alla base della rideterminazione catastale.

3**PECULIARITÀ
DELLA ZONA**

In sede di ricorso, occorrerà contestare l'eventuale presunta centralità della zona in cui è ubicato l'immobile accertato.

Spesso, infatti, l'Ufficio, per giustificare la rettifica, nell'atto asserisce che si tratta di «zona centrale con forte intensità abitativa e commerciale».

In tal caso, dunque, al fine di confutare la tesi dell'Ufficio, potrebbe essere utile consultare la

stessa banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (Omi) dell'agenzia del Territorio, che si occupa della rilevazione dei valori immobiliari e/o ancora consultare i siti web ufficiali del Comune in cui è ubicato l'immobile ed esaminare le reali caratteristiche della zona così come descritte dai predetti enti.

4**VERIFICA SENZA
SOPRALLUOGO**

In sede di ricorso, occorrerà contestare l'eventuale effettuazione della verifica da parte dell'Ufficio, senza alcun sopralluogo, ma solo attraverso un presunto esame delle mappe catastali.

In particolare, occorrerà far rilevare che la verifica diretta sul luogo da parte degli accertatori avrebbe loro consentito di non incorrere in grossolani errori di sopravvalutazione

della rendita catastale.

Secondo, infatti, quanto enunciato da un consolidato orientamento giurisprudenziale di merito, nell'ambito degli accertamenti catastali, la verifica sul luogo rappresenta una condizione imprescindibile ai fini del riscontro delle reali caratteristiche dell'immobile per la rettifica dei suoi dati catastali.

5**NON IDONEITÀ
DELLA CATEGORIA**

In caso poi di rettifica della categoria catastale dell'immobile, sempre in sede di impugnazione dell'atto di accertamento, occorrerà motivare la proposta fatta a suo tempo dallo stesso contribuente con la dichiarazione Docfa sulla base della reale consistenza e fruibilità dell'immobile. A tal fine, potrebbe essere utile acquisire una perizia tecnica giurata effettuata da un

tecnico (ingegnere, architetto, geometra, eccetera) da cui si evincano le reali peculiarità dell'immobile accertato e, dunque, l'inidoneità della categoria catastale attribuita dall'Ufficio.

In particolare, potrebbe essere utile evidenziare la reale fruibilità dell'immobile e le sue possibilità di utilizzo, piuttosto che la reale superficie.

6

NON CONGRUITÀ DELLA RENDITA

Sempre in sede di ricorso, occorrerà contestare la non congruità della rendita rettificata dall'Ufficio, precisando anche, attraverso una perizia giurata di stima, che la rettifica si basa su dati estimali infondati, quali ad esempio la reale superficie e il valore effettivo complessivo dell'immobile. D'altra parte, occorrerà far rilevare la correttezza dei dati catastali

proposti dal contribuente, con la dichiarazione Docfa, sulla base della reale consistenza. In caso poi di eventuale locazione dell'immobile accertato, potrebbe essere utile far rilevare che le imposte annue da versare in base alla rendita rettificata, quali Imu, imposte dirette, eccetera, sono maggiori del canone annuo di locazione percepito.

7

ISTANZA DI SOSPENSIVA

In caso di impugnazione dell'atto di accertamento catastale, potrebbe infine essere utile presentare un'istanza di sospensiva giudiziale. In tal caso, occorrerà ribadire le ragioni che manifestano una palese illegittimità dell'accertamento (*fumus boni iuris*) e dimostrare il danno grave e irreparabile che deriverebbe dalla esecutività della rettifica e, dunque, dal pagamento

della somma richiesta (*periculum in mora*). In particolare, occorrerà evidenziare gli eventuali effetti che si avrebbero sulle esigenze quotidiane del ricorrente. A tal fine, potrebbe essere opportuno allegare le dichiarazioni dei redditi o altri documenti che attestino le eventuali precarie condizioni economiche del contribuente accertato.

