Lettori: 907.000
Diffusione: 267.228
Il Sole 24 ORE
Dir. Resp.: Roberto Napoletano
23-GEN-2014
da pag. 22

Fisco e immobili. Dopo l'operazione «Roma»

Per i riclassamenti test sulle unità di «riferimento»

Alcune regole di massima per la verifica

Caso	Verifica
Abitazione al piano terra	Una classe in meno rispetto ad un piano intermedio
Abitazione al piano attico	Una classe in più rispetto ad un piano intermedio
Unità che prospettano su affacci di interesse	Più classi rispetto ad altre prospicienti chiostre interne o vicoli stretti
Cambio di classe ad invarianza di categoria	Di norma per tutte le unità dell'edificio è aumentata la classe di uno o più livelli eliminando eventuali anomalie
Cambio di categoria nell'ambito dello stesso edificio	Di norma si è andati ad uniformare diverse categorie se impropriamente attribuite
Categorie A/5 - A/6	Soppresse a meno che ancora prive di servizi igienici
Attribuzione categoria A/1 abitazione di tipo signorile	Di norma tutto l'edificio ha unità in categoria A/1 le unità di riferimento devono preesistere alle operazioni di revisione, assoluta similarità tipologia con edificio in accertamento

IL CRITERIO

Così il contribuente valuta se l'attribuzione della nuova rendita può essere impugnata in commissione tributaria

Antonio Iovine

Continuano a pervenire avvisi di accertamento ai cittadini proprietari di immobili nelle 17 microzone del **Comune di Roma** nelle quali è stata eseguita in modo massiccio la **revisione del classamento** ai sensi dell'articolo 1, comma 335, della legge 311/2004, in quanto in esse il rapporto tra valore medio immobiliare di mercato e valore medio catastale, (determinato a partire dalle rendite con i criteri utilizzati ai fini dell'Ici), era superiore di oltre il 35% rispetto all'analogo rapporto medio dell'intero contesto comunale.

In questi micro contesti comunali – che non si limitano a Roma ma che interessano diverse zone del territorio – come è facile intuire dalla natura della norma, generalmente le attuali rendite catastali delle unità immobiliari presenti sono state oggetto di rivisitazione in aumento. Per effetto di tali aumenti delle rendite il suddetto rapporto di ogni microzona oggetto di intervento, ad operazioni avvenute, si è avvicinato quanto più possibile a quello medio comunale, perequando quindi, in termini relativi, il trattamento fiscale degli immobili siti in queste microzone con quelli di immobili posti in tutto il territorio comunale.

L'accertamento della congruità della rendita catastale è un'operazione difficile in quanto richiede specifiche conoscenze tecniche. Di fatto il valore immobiliare e quindi il relativo valore locativo (che è una sorta di rendita catastale salvo il fatto che è al lordo delle spese di manutenzione e conservazione del capitale), oltre che dalla estensione superficiale dell'unità immobiliare dipende da una molteplicità di fattori tecnicamente definiti caratteristiche estrinseche e intrinseche. Le caratteristiche estrinseche sono quelle che derivano dalla posizione e dai servizi di zona dei quali può usufruire il bene.

Le caratteristiche intrinseche sono quelle proprie del bene, come finiture edilizie, tipologia di fabbricato, ubicazione di piano, esposizione, panoramicità, dotazione di impianti: riscaldamento, autoclave, servizi igienici, finiture, ecc. Altri fattori che incidono sono ad esempio la dimensione dell'unità immobiliare e la razionalità distributiva degli ambienti.

La rendita catastale delle unità a destinazione ordinaria è funzione della categoria catastale, della classe di redditività e della sua consistenza (che si misura in vani per abitazioni e uffici privati, metriquadri per immobili ad uso commerciale e metri cubi per le unità ad usi collettivi o di pubblico servizio). Delle tre variabili sopracitate, nelle operazioni in esame, nella quasi totalità dei casi, oggetto di variazione sono state soltanto la categoria e la classe.

In particolare la variabile oggetto di variazione più frequente è stata la classe cioè il parametro che, per stesse tipologie edilizie (ad esempio, categoria A/2 - Abitazione di tipo civile), esprime il diverso livello di pregio connesso agli altri fattori influenti sul valore (caratteri intrinseci). Il livello della classe è espresso con un numero arabo da 1 a n dove n è la classe di massimo pregio. Il numero delle classi per le abitazioni sono in genere variabili tra 3 e 7, mentre per negozi, magazzini, eccetera si può arrivare anche a ben oltre 10 classi.

L'attribuzione della categoria e della classe avviene comparando ogni unità immobiliare oggetto di revisione con le

data stampa
Monitoraggio Media
33° Anniversario

cosiddette unità tipo (o di riferimento), che più si avvicinano ad essa per caratteristiche e delle quali si conosce categoria e classe.

Il catalogo delle unità tipo è la nota centrale e dolente dell'attività di accertamento catastale. Per questioni di trasparenza l'elenco delle unità tipo dovrebbe essere accessibile ad ogni soggetto interessato, ma fino ad oggi, di fatto, tale catalogo non è consultabile.

Nelle operazioni in esame, l'Agenzia delle Entrate, per prevenire censure per difetto di motivazione degli avvisi di riclassamento spediti ai cittadini, ha indicato in essi una o più unità immobiliari di riferimento che hanno medesima categoria e classe dell'unità immobiliare oggetto di revisione.

Tuttavia la verifica non è agevole. Con gli identificativi catastali delle unità di riferimento, il contribuente dovrebbe richiedere una consultazione catastale storica, di libero accesso, dalla quale desumere il nome della via ed il civico in cui è sita l'unità di riferimento ed il piano di ubicazione, data di attribuzione della rendita.

Quindi, da un esame sopralluogo esterno, si può prendere visione della tipologia edilizia, numero di piani, dotazioni comuni ed ubicazione dell'edificio nella quale è sita l'unità di riferimento. Confrontando le caratteristiche dell'unità di riferimento con quelle dell'unità oggetto di accertamento si può verificare la coerenza dell'accertamento od individuare elementi oggettivi per impostare una segnalazione di autotutela all'ufficio od un ricorso presso la Commissione Tributaria Provinciale di Roma.

Ovviamente il confronto può essere esteso ad altri edifici contigui similari all'edificio in cui è sita l'unità in revisione. Le unità tipo di riferimento riportate nell'avviso di accertamento dovrebbero concernere unità immobiliari che già avevano il classamento attuale in epoca antecedente alla revisione.

Da un esame generale delle operazioni, la revisione effettuata appare oggettivamente motivata. In ogni caso non va abbassato il livello di guardia per rilevare eventuali errori che possono sempre essere presenti soprattutto in operazioni massive quali quella della fattispecie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

data stampa
Monitoraggio Media 33° Anniversario