

ACCERTAMENTI CATASTALI ECCO COME COMPORTARSI

di MAURIZIO VILLANI*

Come noto, l'Agenzia del territorio di Lecce, a partire da novembre 2012, ha notificato a 56.000 cittadini-contribuenti leccesi gli avvisi di accertamento catastali, ai sensi del comma 335 della L. n. 311/2004, aumentando di una unità tutte le classi degli immobili siti nel Comune di Lecce, costringendo i contribuenti leccesi a proporre circa 7.000 ricorsi alla competente Commissione tributaria provinciale di Lecce.

La normativa sopra citata prevede la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato ed il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'Ici si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

CONTINUA A PAGINA VI >>

LA GAZZETTA DEL MEZZOGIORNO

Sabato 17 giugno 2017

VILLANI

Accertamenti catastali, ecco come devono comportarsi i contribuenti

>> CONTINUA DALLA PRIMA

Per la determinazione di cui sopra, il Comune di Lecce ha chiesto l'intervento dell'Agenzia del Territorio e quest'ultima ha provveduto alla notifica di avvisi di accertamento relativi a due microzone della città di Lecce.

In particolare, l'Agenzia del Territorio ha motivato i suddetti avvisi su presenti interventi di riqualificazione della viabilità interna e di arredo urbano nel centro storico; per la microzona 1 si è evidenziata la presenza significativa di unità immobiliari qualificate come popolari o addirittura ultra popolari in un'area che ha mutato i caratteri popolari o economici che aveva nell'anteguerra e per la microzona 2 si è segnalata la grandissima espansione dell'abitato riqualificatosi e fortemente sviluppatosi nell'ultimo ventennio.

Avverso i suddetti avvisi di accertamento sono stati presentati molteplici e tempestivi ricorsi alla competente Commissione tributaria provinciale di Lecce da parte dei contribuenti, eccedendo il difetto assoluto di motivazione, la nullità del provvedimento per difetto di prova, l'illegittima determinazione della rendita catastale, la mancanza dei presupposti della revisione parziale del classamento e, nel merito, gli errori nei calcoli perché non si era rispettata la media aritmetica ponderata.

Altresì, sono stati presentati i primi ricorsi cumulativi, ammessi dalla sentenza n. 4490 del 22 febbraio 2013 della Corte di Cassazione - Sez. Tributaria.

A partire da luglio 2013, le prime sen-

tenze della Commissione tributaria provinciale di Lecce hanno annullato gli accertamenti catastali per un totale difetto di motivazione, tenuto conto che la motivazione costituisce l'elemento centrale e qualificante degli atti impositivi, attraverso cui l'Agenzia del Territorio deve rendere palese il ragionamento in base al quale è stata indotta ad adottare il relativo provvedimento e a dargli un determinato contenuto.

Orbene, dalla generica motivazione dell'atto impugnato non è dato conoscere le modalità di rilevazione dei valori medi, né gli atti di trasferimento monitorati e rilevati, né la metodologia e la bontà dei sistemi di rilevazione, né la specifica menzione dei rapporti e del relativo scostamento, con conseguente limitazione del diritto di difesa del contribuente interessato.

Secondo i giudici di merito, nella fattispecie, il singolo contribuente leccese si è trovato nella impossibilità di verificare se sussistessero realmente le anomalie poste a base della revisione del classamento (quale imprescindibile presupposto dell'atto di riclassamento) e se ed in quale misura le asserite anomalie avessero inciso sulla classe dei singoli immobili.

Infatti, la mera indicazione della nuova classe non è sufficiente ad offrire elementi idonei a far comprendere il motivo dello specifico mutamento.

Inoltre, secondo i giudici leccesi, con la carenza di motivazione dell'avviso di accertamento concorre anche una palese violazione dell'art. 61 del DPR n. 1142/1949.

Infatti, tale norma impone la necessità del confronto delle unità immobiliari da riclassare con "le unità tipo" ai fini del collocamento nelle categorie e classi prestabilite per zone censuarie.

Sull'ufficio gravava l'assolvimento del suddetto onere probatorio, che non è stato assolutamente assolto durante il processo tributario.

Avverso le favorevoli sentenze della CTP di Lecce l'Agenzia del Territorio ha proposto appello e in tale sede i giudici hanno confermato il decisum di primo grado.

Attualmente, l'Agenzia del Territorio ha iniziato ad impugnare anche le sentenze di appello e, per-

tanto, i relativi giudizi pendono in Cassazione.

Tanto premesso e rilevato, si fa presente come ai fini del calcolo e del pagamento dei tributi (quali ad esempio, Tasi ed Imu) tutti i contribuenti che hanno impugnato l'avviso di accertamento catastale innanzi alle Commissioni tributarie e che hanno, pertanto, visto accolte le loro doglianze, devono di conseguenza applicare le vecchie rendite.

(*Avvocato tributarista)



AVVOCATO Maurizio Villani