

LA REVISIONE PARZIALE DEL CLASSAMENTO DEGLI IMMOBILI

La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali è prevista e disciplinata dalla L. n. 311 del 30 dicembre 2004 (Legge Finanziaria 2005) ai commi 335, 336, 337 e 339 (G.U. n. 306 del 31/12/2004 – S.O. n. 192).

La suddetta revisione parziale deve adottarsi quando il rapporto tra il valore medio di mercato dell'immobile ed il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'ICI si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

La suddetta revisione parziale deve essere richiesta dai Comuni agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

Per i calcoli il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio del 16/02/2005.

L'Agenzia del territorio, esaminata la richiesta del Comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del Direttore dell'Agenzia medesima.

I Comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari dei diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento, redatti ai sensi del regolamento di cui al Decreto del Ministro delle Finanze n. 701 del 19/04/1994.

La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio.

Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro 90 giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita.

Per le violazioni relative alle mancate comunicazioni all'Agenzia del territorio si applica la sanzione amministrativa da € 258 ad € 2.066.

Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del Comune producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia

catastale, indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune.

Di conseguenza, in base alla suddetta specifica procedura, dopo la conclusione da parte dell'Agenzia del territorio del procedimento revisionale, si deve seguire la seguente tempistica:

- i Comuni, constatata l'omessa dichiarazione in catasto degli immobili ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, devono preliminarmente notificare ai contribuenti interessati la presentazione di atti di aggiornamento, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale;
- la suddetta richiesta deve essere dai Comuni stessi successivamente comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio;
- se i contribuenti non ottemperano alla richiesta entro 90 giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono successivamente, con oneri a carico dell'interessato, all'iscrizione d'ufficio in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento degli immobili segnalati, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita;
- le nuove rendite producono effetto fiscale a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire l'omessa presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal Comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune;
- **infine, tutte le notifiche relative alle revisioni catastali sono impugnabili alla competente Commissione Tributaria Provinciale entro 60 giorni dalla notifica.**

Lecce, 10 novembre 2012

Avv. Maurizio Villani

AVV. MAURIZIO VILLANI
Avvocato Tributarista in Lecce
Patrocinante in Cassazione

www.studiotributariovillani.it - e-mail avvocato@studiotributariovillani.it