

INFORMAZIONI UTILI PER VERIFICA/AGGIORNAMENTO DEL CLASSAMENTO CATASTALE DEFINIZIONE AGEVOLATA

(Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 28.11.2007 - Definizione agevolata)

L'art. 1, comma 336 della Legge Finanziaria 2005, prevede che siano 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, a richiedere ai titolari di 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 19 aprile 1994, n. 701 (DOCFA), (omissis

Alla luce di questi atti il Comune di Trichiana ha deciso di affiancare a quanto prescritto dalla Legge, una azione volontaria da parte del cittadino che permetta, a quest'ultimo, di portare in pari la propria posizione catastale in modo semplice e con tempi notevolmente più brevi.

Agli effetti dell'I.C.I., la nuova rendita catastale determina una maggiore imposta da corrispondere, imposta che può essere richiesta dal Comune con effetto retroattivo a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata denuncia catastale, con l'applicazione delle relative sanzioni e interessi.

A tale scopo il Comune di Trichiana ha approvato un provvedimento che **agevola la definizione dei rapporti tributari** relativi alle annualità di imposta arretrate conseguenti agli obblighi posti a carico dei contribuenti dall'art. 1, comma 336 e 337 della legge 311/2004 (finanziaria 2005). Tale provvedimento, in via eccezionale e per un arco di tempo limitato, consente ai soggetti passivi ICI che abbiano presentato spontaneamente **entro il termine perentorio del 15/03/2008** all'Agenzia del Territorio di Belluno tutti gli atti per l'attribuzione e/o l'aggiornamento dei classamenti delle unità immobiliari, **con l'indicazione della data cui far riferire la mancata presentazione della denuncia catastale**, di godere dei seguenti benefici:

1. relativamente alle annualità di imposta arretrate 2003 – 2004 - 2005 – 2006 - 2007, l'applicazione dell'aliquota ICI per gli anni di interesse, sull'intero imponibile nel caso di prima attribuzione della rendita, ovvero sul maggiore imponibile adottato nel caso di aggiornamento della rendita preesistente, **con l'esclusione, in entrambi i casi, di sanzioni ed interessi;**

2. Il perfezionamento della definizione agevolata con il pagamento in autoliquidazione delle somme dovute:

- a) **entro il termine perentorio del 31/03/2008** provvedere al versamento della maggiore imposta dovuta, effettuando versamenti distinti per le annualità pregresse;
- b) entro la stessa data del versamento, presentare al Comune modulo di regolarizzazione (modello Definizione agevolata comma 336) a seguito dell'avvenuta variazione catastale, corredata delle copie dei versamenti eseguiti.

Costituiscono decadenza della definizione agevolata, la mancata ovvero l'infedele indicazione della data cui riferire l'omessa presentazione della denuncia e l'omesso versamento del tributo. La decadenza, ovvero la mancata adesione da parte dei soggetti interessati, comporterà l'attivazione di tutta la procedura prevista dai commi 336 e 337 dell'art. 1 della Legge 311/2004, e conseguentemente il recupero integrale dell'imposta e/o maggiore imposta dovuta oltre all'applicazione di sanzioni e interessi.

Si è deciso di far aderire alla definizione agevolata anche i proprietari delle unità immobiliari che hanno in passato subito spontanea regolarizzazione delle omesse attribuzioni e degli omessi aggiornamenti dei classamenti catastali (secondo le definizioni di cui all'art. 1, commi 336 e 337 della legge 30.12.2004 n. 311) direttamente da parte dei contribuenti presso l'Agenzia del Territorio (tramite tecnico abilitato) precedentemente all'approvazione della presente "adesione agevolata", anche a seguito dell'invito "bonario" da parte del ns. Comune e compresi quindi anche tutti i fabbricati rurali che alla data del 31.12.2001 termine ultimo previsto dalla legge 388/2000, avevano perso i requisiti di ruralità ed avevano l'obbligo di accatastare tali fabbricati rurali.

Tali premesse hanno posto le basi per l'ideazione del presente vademecum che permette di guidare e normare le azioni volte all'applicazione delle agevolazioni in materia di aggiornamento-attribuzione del classamento delle unità abitative mantenendo, allo stesso tempo, una forte uniformità, semplicità e velocizzazione di questo processo.

Si è deciso di intraprendere un percorso, per certi aspetti integrativo e parallelo alla normativa vigente, confidando in quella fascia di proprietari che, informata adeguatamente, è disponibile a mettersi in regola senza dover aspettare di ricevere dal comune comunicazioni che lo obblighino all'adeguamento.

**ATTRIBUZIONE DI NUOVO CLASSAMENTO IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI EDILIZI DI CUI ALL'ART. 3
DEL D.P.R. 380/2001**

Indicazioni circa i criteri da utilizzare per l'individuazione degli interventi eseguiti sulle unità immobiliari urbane che richiedono da parte degli attuali titolari di diritti reali sulle stesse, la presentazione di dichiarazioni di aggiornamento tecnico al catasto edilizio urbano.

In base alle norme ed istruzioni catastali, l'attribuzione di nuovi classamenti viene operata in tutti i casi di nuova costruzione e nelle variazioni del patrimonio esistente concernenti la geometria ovvero i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare, incidenti sulla rendita catastale. Di seguito si riepilogano e si precisano gli interventi che di norma comportano l'obbligo di un aggiornamento catastale (**lett. A**) e quelli invece ininfluenti a tal fine (**lett. B**).

A – Tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale

A1) – Unità Immobiliare

- a) le costruzioni di nuove unità immobiliari fuori terra ed interrata;
- b) gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti fuori terra ed interrata, con variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata, conseguenti per esempio, a:
 - sopraelevazione con realizzazione di nuovi vani;
 - costruzione di vani in adiacenza;
 - chiusura e trasformazione di un terrazzo in un vano principale o accessorio;
- c) le variazioni di superficie delle unità immobiliari, conseguenti di norma ad interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria, senza variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata.

Esempi:

- frazionamento di una unità immobiliare con generazione di due o più unità;
- fusione di due o più unità immobiliari;
- modifica del perimetro di due unità contigue, a seguito del trasferimento di uno o più vani da un'unità all'altra;
- ampliamento della superficie di un'unità immobiliare determinata dalla creazione di solai o soppalchi praticabili all'interno della volumetria della u.i. medesima;
- d) le variazioni interne alle unità immobiliari, con redistribuzione e modificazione del numero dei vani principali e/o accessori;
- e) le variazioni di destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- f) gli interventi di riqualificazione delle unità immobiliari, comportanti la realizzazione o l'integrazione di servizi igienici;
- g) altri interventi significativi di riqualificazione delle unità immobiliari (installazione o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture, ecc....).

A2) – Fabbricato

- a) fabbricati che hanno perso i requisiti della ruralità;
- b) fabbricati, aventi un numero di piani superiore a 2, ove è stato installato uno o più ascensori;
- c) fabbricati sui quali sono stati operati degli interventi di riqualificazione sulle parti comuni, sugli impianti tecnologici, ecc....

B - Tipologie di interventi edilizi di norma ininfluenti sul classamento e sulla rendita catastale

- a) gli interventi edilizi che riguardano opere conservative di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a reintegrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo ;
- d) gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali.

I casi più complessi da valutare sono quelli indicati ai punti A1,f), A1,g) ed A2,c).

Per quanto concerne la prima tipologia di intervento - per esempio, la trasformazione di un servizio igienico con solo WC in un servizio completo di bagno o doccia nell'ambito di una unità immobiliare - la stessa potrebbe comportare un diverso classamento e quindi l'obbligo di dichiarazione in catasto, nel caso in cui l'unità esaminata sia all'attualità censita in una categoria di bassa qualificazione (A/4 o A/5), ma non nell'ipotesi in cui si tratti di categorie più qualificate provviste ordinariamente già di uno o più servizi igienici completi.

Lo stesso criterio informativo può essere adottato per gli interventi di riqualificazione nell'ambito di un'unità immobiliare ovvero di un fabbricato, per i quali necessita una valutazione specifica.

Attese le difficoltà di procedere ad una rappresentazione completa ed esaustiva della casistica in astratto ipotizzabile, nonché, soprattutto, di valutare le fattispecie sopra richiamate, con la determinazione direttoriale 16 febbraio 2005, emanata dall'Agenzia del Territorio, è stato individuato, quale indicatore sintetico e parametro di riferimento, una soglia incrementale del valore (e quindi anche della redditività) dell'unità immobiliare, eventualmente derivante dall'intervenuta variazione, in misura non inferiore al 15%: soglia - com'è noto - corrispondente alla variazione di una classe catastale.

La valutazione di detto indicatore, piuttosto agevole per un interlocutore esperto di settore, quale il tecnico comunale - investito dal legislatore degli accertamenti necessari e delle eventuali notifiche al proprietario - si rivela invece particolarmente difficile e complessa per il comune cittadino.

AGEVOLAZIONI IN MATERIA DI ATTI DI AGGIORNAMENTO-ATTRIBUZIONE DEL CLASSAMENTO CATASTALE NEL COMUNE DI TRICHIANA

L'AGEVOLAZIONE PREVISTA DAL COMUNE ENTRO IL 31.03.2008

(per il corretto classamento degli immobili ai sensi del comma 336 della legge n. 311/2004 - legge finanziaria 2005)

1. Oggetto e finalità



Gli obiettivi sono:

- a) la regolarizzazione della posizione debitoria ai fini ICI, relativamente agli anni dal 2003 al 2007, esclusivamente per coloro i cui immobili si trovano nelle condizioni di cui alla successiva lettera b);
- b) il recupero di basi imponibili occultate per la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero per la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie.

2. Soggetti interessati



Soggetti interessati all'adesione agevolata sono:

- a) tutti i contribuenti titolari di diritti reali su immobili che si trovano nelle condizioni di cui al punto 1.lett. b);
- b) i soggetti che non trovandosi più nelle condizioni di cui alla lettera precedente, hanno comunque posseduto in passato, ma in data successiva al 01.01.2003, immobili con le medesime caratteristiche;
- c) tutti coloro che hanno già provveduto alla presentazione dell'atto di attribuzione/aggiornamento dei dati catastali in data successiva al 01.01.2003 per variazioni edilizie risalenti a data anteriore.

3. Quali sono gli immobili interessati all'agevolazione e motivi che giustificano l'intervento



Fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 1, le unità immobiliari interessate alla definizione agevolata sono, a titolo esemplificativo, le seguenti:

- quelle identificate con categorie catastali A4, A5, A6;
- quelle non dichiarate in catasto ed afferenti a fabbricati urbani già noti;
- quelle non dichiarate in catasto ed afferenti a fabbricati di nuova costruzione;
- quelle con diversa destinazione d'uso derivante da interventi edilizi;
- quelle con destinazione d'uso autorizzata ma non coerente in catasto;
- quelle con forte incremento di valore e di redditività dovuto a ristrutturazione;
- quelle con forte incremento di valore e di redditività dovuto a manutenzione straordinaria;
- quelle sottoposte a restauro e/o risanamento conservativo;

- quelle variate nella consistenza catastale;
- quelle variate nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche;
- quelle già esenti da imposta ed ora soggette a tassazione (ad esempio ex fabbricati rurali);

4. A chi rivolgersi

Il soggetto maggiormente competente a valutare la situazione è il proprio tecnico.
E' possibile richiedere comunque dei primi chiarimenti anche all'Ufficio Tributi/Tecnico del Comune.

5. Cosa occorre fare per regolarizzare la propria posizione

- Procedere al corretto accatastamento entro il 15.03.2008.
 - Con la variazione del precedente classamento catastale, conseguentemente verrà variata anche la rendita catastale, che è la base di calcolo dell'imposta comunale sugli immobili (ICI).
 - Pertanto occorrerà versare la differenza fra quanto pagato sulla base della precedente rendita e quanto determinato sulla base della nuova rendita.
 - La decorrenza del conteggio va fatta dall'anno 2003, se l'intervento edilizio è stato fatto precedentemente a tale anno, o dall'anno successivo a quello dell'intervento edilizio, se l'intervento edilizio è stato effettuato in un momento successivo.
 - L'importo complessivo deve essere versato:
 - **in un'unica soluzione entro il 31.03.2008**; è ammessa la rateizzazione dell'importo dovuto se supera i 150,01 euro con durata massima di 9 mesi, il versamento può essere eseguito in 4 rate di pari importo con cadenza trimestrale (31.3.2008 - 30.6.2008 - 30.09.2008 e 31.12.2008, va fatta la richiesta di rateizzazione.
 - **entro il 31.03.2008 occorre anche presentare il modulo regolarizzazione ICI.**

6. In cosa consiste l'agevolazione entro il 31.03.2008

Consiste nel risparmio della sanzione ICI (con un massimo pari al 200% dell'imposta dovuta, riducibile ad un quarto se il pagamento avviene entro 60 giorni dal ricevimento dell'avviso di accertamento ICI) e degli interessi legali sulle somme non versate.

7. Cosa succederà dopo la fase agevolata

Sarà l'Amministrazione Comunale ad attivarsi, in applicazione del comma 336 della legge finanziaria 2005, scrivendo al soggetto interessato ed invitandolo a regolarizzare la propria posizione catastale entro 90 giorni, trascorsi i quali inutilmente, provvederà d'ufficio l'Agenzia del Territorio (Catasto), attribuendo il nuovo classamento e quindi la nuova rendita, e richiedendo la remunerazione della propria attività. In entrambi i casi l'Amministrazione Comunale emetterà avviso di accertamento ai fini ICI con l'applicazione degli interessi e della sanzione sino al 200% per ogni anno di imposta a partire sempre dall'anno 2003 o successivo, a seconda della decorrenza del nuovo classamento. La sanzione è riducibile ad un quarto se il pagamento dell'avviso di accertamento avviene entro 60 giorni dal ricevimento.

8. Altri oneri

Esiste una sanzione per mancato accatastamento stabilita da un minimo di 258 ad un massimo di 2.066 Euro da corrispondere all'Agenzia del Territorio (Catasto). Sia nella fase agevolata entro il 15.3.2008, che nella fase di regolarizzazione spontanea, dietro invito dell'Amministrazione Comunale, l'Agenzia del Territorio a livello nazionale ha dato indicazioni agli uffici che gestiscono il Catasto di applicarla nelle misure minime quando non deve intervenire d'Ufficio il Catasto.

Se il proprietario rimane completamente inerte, anche dopo l'invito del Comune e deve intervenire il Catasto ad attribuire d'ufficio il classamento, saranno addebitati gli oneri di tale attività, previsti in apposite tabelle approvate dall'Agenzia del Territorio, i cui importi dovrebbero incentivare la regolarizzazione spontanea attraverso il proprio tecnico di fiducia.

DETTAGLIO DEGLI ADEMPIMENTI

1. Classamento catastale

Va effettuato da un tecnico abilitato entro il 15.03.2008, attraverso la presentazione dell'apposito DOCFA 336, con indicazione nel modello D1, nel campo "Note relative al documento e relazione tecnica", dei dati relativi all'atto abilitativo e della data di ultimazione dei lavori, che determina la decorrenza.

L'omissione dell'indicazione della data di decorrenza determina l'inammissibilità della definizione agevolata.

2. Versamento ICI

Occorrerà versare la differenza fra quanto pagato sulla base della precedente rendita e quanto determinato sulla base della nuova rendita.

La decorrenza del conteggio va fatta dall'anno 2003, se l'intervento edilizio è stato fatto precedentemente a tale anno, o dall'anno successivo a quello dell'intervento edilizio, se l'intervento edilizio è stato effettuato in un momento successivo.

L'importo complessivo deve essere versato:

• **in un'unica soluzione entro il 31.03.2008.**

Il versamento deve essere effettuato per le annualità oggetto di regolarizzazione con versamenti distinti a mezzo c/c postale "ICI violazioni" indicando come anno di riferimento l'annualità di interesse.

In tale caso la specifica degli importi relativi ad imposta per le diverse annualità dovrà essere indicata sul modulo appositamente predisposto, reperibile presso l'Ufficio Tributi e sul sito del Comune sotto la denominazione "Definizione agevolata comma 336".

Nel caso in cui la somma relativa all'imposta o alla maggiore imposta dovuta sia superiore ad Euro 150,01 è possibile rateizzare l'importo in 4 rate da versare alle seguenti scadenze:

- ♦ la prima rata entro il termine di conclusione dell'adesione agevolata (31.03.2008);
- ♦ la seconda entro il 30.06.2008;
- ♦ la terza entro il 30.09.2008;
- ♦ e la quarta entro il 31.12.2008;

dal 1° aprile 2008 vanno conteggiati gli interessi legali su base mensile, va fatta la richiesta di rateizzazione al Comune.

Per l'anno d'imposta 2008 il versamento dovrà essere effettuato sulla base dei dati risultanti dalla regolarizzazione catastale, nei modi ordinari.

3. Modello di regolarizzazione ICI

Deve essere presentata entro il 31 Marzo 2008.

Su modello "Definizione agevolata comma 336"

Vanno allegati:

- Copia del modello D1 del Docfa 336, da cui si evince la decorrenza;
- Bollettini di versamenti di c/c postale per il versamento dell'ICI.

4. Al fine di agevolare i conteggi si riportano di seguito:

TABELLA DELLE ALIQUOTE E DETRAZIONI VIGENTI PER GLI ANNI 2003-2007

Tipo Unità	Aliquota (per mille)					Detrazione (in euro)				
	03	04	05	06	07	03	04	05	06	07
Abitazione principale	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	103,30	103,30	103,30	103,30	103,30
Altro fabbricato	6,00	6,00	7,00	7,00	7,00					
Case sfitto/no taxa rifiuti	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00					

PROCEDURA AGEVOLATA

Il Comune di Trichiana, in base a quanto previsto dall'art. 1, comma 336 della legge 311/2004 (Finanziaria 2005), ha introdotto con regolamento una norma di equità fiscale.

Tale Regolamento, prevede delle agevolazioni in materia di accatastamento e/o aggiornamento catastale e cioè dà la possibilità ai cittadini di "condonare" eventuali variazioni effettuate sull'immobile, mai denunciate in catasto, ovvero presentare la richiesta di accatastamento per quegli immobili che non sono mai stati dichiarati in catasto e/o di aggiornare quei classamenti catastali che non risultano più rispondenti allo stato dei fatti.

Alcuni esempi

I casi più ricorrenti per cui può essere utilizzata la procedura, sono i classamenti non più rispondenti allo stato dei fatti, come le categorie A/6 - A/5 e A/4, che, quasi certamente, non sono più adeguate; oppure le ristrutturazioni effettuate, nel corso degli anni, mai denunciate in catasto. Anche gli immobili ex rurali, che avevano l'obbligo di accatastamento al NCEU (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) entro il 31.12.2001 per perdita o inesistenza dei requisiti di ruralità, sono un caso frequente, in quanto, ad oggi, ne risultano ancora molti iscritti al catasto terreni, pur avendo perso tali requisiti.

Perché il cittadino dovrebbe mettersi in regola?

Perché sanando la propria posizione il cittadino eviterà di pagare sanzioni ed interessi nei confronti del Comune di Trichiana e perché eviterà anche che il Comune e l'Agenzia del Territorio procedano d'ufficio.

Se il Comune o L'Agenzia del Territorio procedono d'ufficio, il cittadino a cosa va incontro?

Al pagamento della maggior imposta dovuta, con l'applicazione delle sanzioni e degli interessi e degli oneri derivanti dall'attività svolta per l'accertamento d'ufficio dall'Agenzia del Territorio.

Quali sono le sanzioni in cui può incorrere il cittadino?

Sanzione per omessa denuncia: dal 100% al 200% del tributo dovuto

Sanzione per infedele denuncia: dal 50% al 100% del tributo dovuto

Sanzione per omesso/insufficiente versamento: 30% del tributo dovuto

Cosa può fare il cittadino per sanare la propria posizione?

Rivolgersi al proprio tecnico di fiducia per valutare se il proprio immobile rientra fra quelli da aggiornare e/o da riallineare in catasto. Presentare, avvalendosi del proprio tecnico, gli atti di aggiornamento/riallineamento all'Agenzia del Territorio **entro il 15.03.2008**.

Provvedere al versamento della maggiore imposta dovuta, entro il **31.03.2008**, effettuando versamenti distinti per le annualità pregresse, ed entro la stessa data, presentare al Comune il modello (definizione agevolata comma 336), allegando copia dei versamenti effettuati.

Per quali anni devono essere effettuati i versamenti per la differenza della maggiore imposta dovuta?

I versamenti per la maggiore imposta dovuta, dovranno essere effettuati dalla data di realizzazione delle opere, comunque non si dovranno corrispondere annualità precedenti al 2003.

Si ricorda di effettuare versamenti **distinti per annualità** e sul bollettino **"ici sanzioni"**

Per informazioni:

Ufficio Tributi del Comune

tel. 0437 556216/556211 fax 0437555204

E.mail: tributi.trichiana@valbelluna.bl.it

www.comune.trichiana.bl.it