

Rassegna del 30/01/2014

Repubblica Roma

30/01/14 AGENZIA DELLE ENTRATE

4 Estimi catastali, aumenti per 500mila proprietari

Adriano Bonafede

1

30/01/14 AGENZIA DELLE ENTRATE

4 Gabriella Alemanno: "Non si ritiene fondato l'accertamento? Si può chiedere il riesame dell'immobile"

Adriano Bonafede

3

Estimi catastali, aumenti per 500mila proprietari

Protesta in centro, Prati, Parioli: "Si pagherà troppo, dal 50 al 200 per cento in più"

Le tasse



IMU E TASI

Imu e Tasi cambieranno in base alle rivalutazioni dei valori catastali nelle 17 microzone



LE ABITAZIONI

Si dividono in categorie catastali in abitazioni di tipo signorile, civile, popolare, e ultrapopolare



LE RIVALUTAZIONI

Anche i prezzi per la vendita e l'acquisto dei singoli immobili cambieranno in base alle zone

La tecnica con cui il fisco rimetterà a posto questi valori si chiama "classe" ed è molto variabile
ADRIANO BONAFEDE

SCOPPIA la protesta dei cittadini contro la revisione degli estimi operata dall'Agenzia delle Entrate per conto del Comune di Roma nei quartieri centrali, dal centro storico ai Parioli, da Prati al Flaminio e che riguarda almeno mezzo milione di romani (224 mila famiglie per l'esattezza). L'aumento delle rendite catastali, che produrrà a regime tasse più elevate, dall'Imu alla Tasi, ha provocato le reazioni del presidente del Comitato Difesa Esquilino-Monti Roma Caput Mundi, Augusto Caratelli. In una nota, il comitato denuncia «aumenti mediamente dal 50% al 200% e che comporteranno seri problemi per molti cittadini anche in previsione delle nuove tasse». «È sconcertante — prosegue la nota — che si possano d'ufficio aumentare così le rendite catastali durante un periodo di forte crisi e senza aver utilizzato i criteri di equità che il Comune di Roma ed il Municipio hanno indicato. Chiediamo un incontro urgente al sindaco Marino».

Ma, secondo l'Agenzia delle Entrate, il diavolo è in realtà meno brutto di come lo si dipinge. I primi dati resi noti, e che Repubblica

riporta in esclusiva, mostrano che l'aumento delle rendite catastali in alcune zone centrali soggette a revisione, in particolare in Prati e ai Parioli, dovrebbe essere limitato a un 30 per cento circa. Questa, però, è la classica media di Trilussa. Il che significa che in effetti alcune abitazioni avranno una rivalutazione più consistente degli estimi e altre minore. Alcune addirittura nessuna. L'intervento messo in atto dall'Agenzia delle Entrate non è infatti una mera operazione di crescita percentuale ma ridisegna i valori fiscali attribuiti in modo più equo.

In passato, infatti, 50-70 anni fa, si tendeva ad attribuire ai piani alti, in specie all'ultimo e agli attici, valutazioni catastali o uguali o addirittura più bassi di quelli dei piani inferiori. Adesso invece tutto si rimette a posto rispecchiando i prezzi realmente esistenti, che premiano i piani elevati e ancora di più gli attici. Un'operazione-equità anche all'interno della stessa area e addirittura dello stesso stabile.

La tecnica con cui il fisco rimetterà a posto questi valori relativi si chiama "classe". Tra palazzo e palazzo e all'interno dello stesso stabile, infatti, esistono appartamenti soggetti a numerose variabili dovute alle rifiniture, all'ampiezza e all'altezza dei vani, all'esposizione, ecc. Ogni categoria catastale, da A/1 ad A/5 è quindi suddivisa in un numero x di clas-

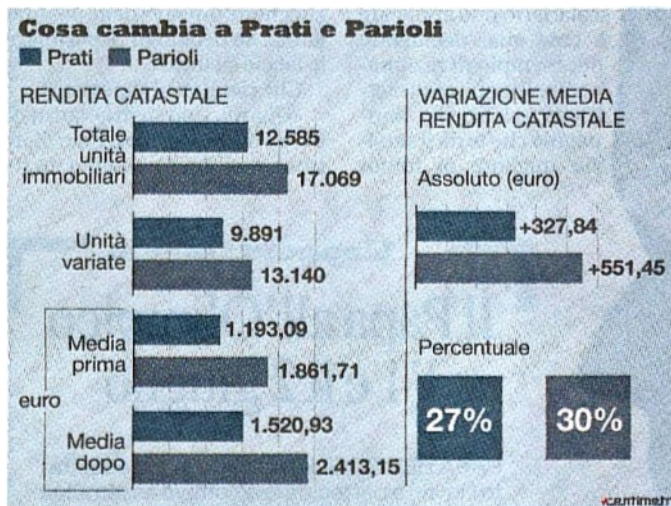
si, a seconda del grado di redditività delle unità situate nella zona censuaria di appartenenza.

Le classi non sono uguali in ogni area di Roma. Per esempio, la categoria A/2 della zona censuaria del centro storico di Roma dovrebbe avere 10 classi, mentre la stessa categoria A/2 in una zona censuaria periferica (Cinecittà) dovrebbe avere soltanto 6 classi.

Tuttavia, per quanto più accurato che in passato, il grado di conoscenza del territorio da parte dell'Agenzia delle Entrate non è sempre perfetto. Ecco che possono sfuggire appartamenti particolarmente degradati o con una pessima esposizione o con altri problemi. Ed è qui che si apre lo spazio, per i contribuenti, per chiedere al fisco di rivedere la rivalutazione appena fatta laddove sussistano in effetti elementi negativi non registrati. L'Agenzia ha attivato un numero verde e un'e-mail a cui rivolgersi (vedi intervista in pagina) per chiedere se esiste una concreta possibilità che il fisco riveda in "autotutela" la sua valutazione. L'Agenzia, così assicura essa stessa, non terrà un comportamento vessatorio ma cercherà di esaminare rapidamente e senza pregiudizi le questioni poste. In ogni caso, per maggior sicurezza, chi ha qualcosa da ridire sulle nuove rendite è meglio presenti anche un regolare ricorso alla Commissione tributaria entro 60 giorni dalla notifica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Parla **Gabriella Alemanno**, vice direttore dell' **Agenzia delle Entrate**: "Ancora da completare la notifica degli avvisi"

“Non si ritiene fondato l' accertamento? Si può chiedere il riesame dell' immobile”

“Il ricorso al giudice tributario entro 60 giorni dal ricevimento dell'atto”

«**L** A REGISTRAZIONE catastale delle nuove rendite delle unità immobiliari oggetto della revisione, è stata completata i primi di dicembre. A oggi, quindi, a tutte le unità immobiliari coinvolte nel processo di revisione è stata attribuita la nuova rendita catastale». **Gabriella Alemanno**, vicedirettore Agenzia delle Entrate - area Territorio, svela per la prima volta i “misteri” della revisione degli estimi in atto nei quartieri centrali di Roma: Centro Storico, Aventino, Trastevere, Borgo, Prati, Flaminio 1, XX Settembre, Monti, San Saba, Testaccio, Gianicolo, Delle Vittorie-Trionfale, Flaminio 2, Parioli, Salario Trieste, Esquilino e Ville dell' Appia.

Non tutti hanno ricevuto l' avviso.

«Poste Italiane sta ancora completando la notifica dei relativi avvisi di accertamento».

Quando dovrebbero partire questi nuovi estimi?

«Eventuali modifiche si applicano ai fini delle imposte locali dal primo gennaio 2014».

Chi in questi ultimi anni ha già avuto un aggiornamento degli estimi per aver svolto dei lavori subirà un nuovo accertamento?

«La revisione può aver interessato anche immobili per i quali, nel passato più o meno recente, siano stati effettuati lavori e sia stato presentato un atto di aggiornamento catastale. In questo caso, l'immobile si trova in una microzona anomala e il relativo classamento, anche se aggiornato, non è risultato coerente con quello di unità immobiliari analoghe».

Le aree prese in considerazione per la revisione sono limitate. Ce ne sono altre dove si potrà intervenire in futuro? Per queste zone la legge non prevede passi successivi?

«Le microzone “anomale” di Roma Capitale, ovvero quelle in cui è risultato significativo (oltre il 35%) lo scostamento del rapporto valore medio di mercato e valore medio catastale e l' analogo rapporto relativo all' insieme delle microzone comunali, sono in tutto solo 17 su 237. Per le restanti microzone, quindi, lo scostamento è risultato inferiore alla soglia minima prevista per legge. In queste, quindi, non è attivabile una revisione delle rendite catastali sulla base della legge n. 311 del 2004. Restano comunque attivabili altri procedimenti di verifica e di revisione delle rendite, come per esempio quello previsto dal comma 336 della stessa legge, che dà la facoltà ai Comuni di chiedere ai proprietari di singoli immobili di presentare atti di aggiornamento catastale nei casi di incoerenza tra le situazioni di fatto e i classamenti».

I cittadini possono far ricorso?

«Se il contribuente ritiene non fondato l' avviso di accertamento catastale può chiedere che venga riesaminato in autotutela, inviando all' Ufficio Provinciale - Territorio di Roma una domanda in carta semplice, con la documentazione a suo sostegno. Questa domanda non sospende, tuttavia, i termini per un eventuale ricorso al giudice tributario da presentare entro 60 giorni dalla data di notifica dell' avviso. L' Agenzia ha messo a disposizione dei cittadini diversi canali di assistenza: in particolare, un numero verde gratuito (800 863 119) e un indirizzo di posta elettronica dedicato: up_roma_notifiche335@agenziaentrate.it».

(*adriano bonafede*)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Gabriella Alemanno

