

# IN EVIDENZA



## IMMOBILI: LA REVISIONE DEL CLASSAMENTO

La categoria catastale di un immobile viene attribuita in base alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive dello stesso. In particolare la classe viene determinata in base al contesto urbano di ubicazione e con riferimento alle altre caratteristiche proprie dell'unità immobiliare non considerate per l'attribuzione della categoria.

I Comuni possono richiedere all'Agenzia delle Entrate la **revisione parziale del classamento** delle unità immobiliari urbane di proprietà privata, situate all'interno delle microzone comunali "anomale", cioè dove vi sia un **"anomalo scostamento fra il valore medio di mercato e il valore medio catastale degli immobili"**.

In base all'articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, l'intervento di revisione è possibile nelle microzone *"per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato...e il corrispondente valore medio catastale si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali"*.

Una volta richiesta la revisione e accertata la sussistenza dei presupposti, l'Agenzia delle Entrate avvia l'attività di riclassamento e di revisione delle rendite catastali. I proprietari degli immobili ricevono quindi un **avviso di accertamento** con la rideterminazione del classamento e l'attribuzione di una nuova rendita catastale.

I Comuni possono richiedere all'Agenzia delle Entrate la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane di proprietà privata, ubicate nelle microzone comunali caratterizzate da un anomalo scostamento fra il valore medio di mercato e il valore medio catastale degli immobili. Nello specifico, l'intervento è possibile nelle microzone *"per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato...e il corrispondente valore medio catastale si discosta significativamente dall'analogo rapporto"*.

relativo all'insieme delle microzone comunali" (articolo 1, comma 335, della legge 30 dicembre 2004, n. 311).



## **COSA SONO LE MICROZONE**

La microzona rappresenta una porzione del territorio comunale (in molti casi, coincidente con l'intero Comune) che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socioeconomici, nonché nella dotazione dei servizi e infrastrutture urbane. In ciascuna microzona le unità immobiliari sono uniformi per caratteristiche tipologiche, epoca di costruzione e destinazione prevalenti (articolo 2 del Dpr 138/1998).

## **COSA VUOL DIRE REVISIONE DEL CLASSAMENTO**

La revisione del classamento (cioè della categoria e della classe) comporta la variazione delle rendite catastali delle unità immobiliari. Va ricordato che la categoria catastale viene attribuita in base alla destinazione d'uso e alle caratteristiche costruttive dell'immobile; la classe viene determinata, in primo luogo, in base al contesto urbano di ubicazione e, in secondo luogo, con riferimento alle altre caratteristiche proprie dell'unità immobiliare non considerate per l'attribuzione della categoria.

## **COME FUNZIONA IL PROCESSO DI REVISIONE**

La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari urbane di proprietà privata, situate all'interno delle microzone comunali "anomale", può essere richiesta dal Comune.

L'Agenzia, accertata la sussistenza dei presupposti, avvia con provvedimento del Direttore l'attività di riclassamento e di revisione delle rendite catastali.

In seguito alle verifiche tecniche effettuate dagli uffici dell'Agenzia, gli intestatari delle unità immobiliari urbane interessate ricevono un avviso di accertamento, con la rideterminazione del classamento e l'attribuzione di una nuova rendita catastale.



**PER CONOSCERE I COMUNI CHE HANNO RICHIESTO LA REVISIONE DEL CLASSAMENTO**

**[CLICCA QUI](#)**

## **COSA FARE IN CASO DI AVVISO DI ACCERTAMENTO**

La rideterminazione del classamento e l'attribuzione di una nuova rendita catastale viene portata a conoscenza degli intestatari dell'immobile, con la notifica di un avviso di accertamento.

Se l'avviso di accertamento viene ritenuto corretto, i destinatari non dovranno procedere ad alcun ulteriore adempimento catastale, perché i dati sono aggiornati direttamente dall'Agenzia.

Il destinatario che, invece, considera l'atto non fondato, potrà chiederne il riesame in autotutela oppure presentare ricorso.

## **COME RICHIEDERE L'AUTOTUTELA**

Se il destinatario dell'atto lo considera non fondato, in tutto o in parte, potrà chiederne il riesame in autotutela, inviando all'Ufficio provinciale - Territorio dell'Agenzia delle Entrate che lo ha emesso una domanda in carta semplice, insieme alla documentazione su cui si fonda la richiesta di annullamento. La domanda di riesame in autotutela non sospende i termini per la presentazione di un eventuale ricorso al giudice tributario.

## **IL RICORSO**

Contro l'avviso di accertamento è possibile ricorrere alla Commissione tributaria provinciale (Ctp) territorialmente competente. In sintesi, il ricorso va notificato, **entro 60 giorni dalla data della notifica**, all'Ufficio provinciale - Territorio che ha emesso l'avviso di accertamento. **Nei successivi 30 giorni, bisogna poi costituirsi in giudizio**. I termini per la proposizione del ricorso sono sospesi nel periodo feriale che va dal 1° agosto al 15 settembre di ogni anno. Nella presentazione del ricorso il contribuente deve essere assistito da un difensore (avvocato, dottore commercialista, ragioniere, perito commerciale, ingegnere, architetto, geometra, perito edile, dottore agronomo, agrotecnico o perito agrario, iscritto al relativo albo professionale).

## **LA SEGNALAZIONE DI EVENTUALI INESATTEZZE**

Le informazioni riportate nell'atto (per esempio, le generalità dell'intestatario, l'indirizzo o l'ubicazione dell'immobile) che dovessero essere inesatte possono essere corrette anche tramite il servizio di "Correzione dati catastali online - Contact Center" Dell'Agenzia delle Entrate. **Per accedere al servizio [Clicca qui](#)**

## **COME OTTENERE ASSISTENZA**

Oltre all'Urp di ciascun ufficio provinciale – Territorio competente dell'Agenzia, gli ulteriori canali per ricevere informazioni e chiarimenti sull'avviso di accertamento eventualmente ricevuto sono sempre consultabili alle pagine relative a ogni Comune che ha attivato la procedura .

Fonte: Agenzia delle Entrate