

Rendita catastale "proposta": chiarimenti sulla modalità e i termini per la rettifica
Agenzia del Territorio, circolare 04.07.2005 n. 7

L'accertamento della rendita catastale proposta dal contribuente può essere effettuato oltre il periodo di dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni.

Lo ha chiarito l'Agenzia del Territorio, con la circolare n. 7 del 4 luglio 2005, qualificando come ordinatorio e non perentorio il termine di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94.

Gli uffici provinciali potranno quindi riscontrare, in seguito ad accurate verifiche, supportate preferibilmente da visite dell'unità oggetto d'accertamento, la necessità di procedere alla rettifica dei dati censuari iscritti in atti, anche se risultano trascorsi i dodici mesi previsti dalla norma in esame.

(Altalex, 12 luglio 2005)

Agenzia del Territorio

CIRCOLARE N. 7 del 04.07.2005

Oggetto: Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" e relative annotazioni negli atti del catasto.

1. Premessa

A seguito del "Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari", adottato con decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, è stata introdotta la procedura DOCFA che consente tra l'altro al contribuente, in attuazione dell'art. 1, comma 3, di dichiarare una rendita proposta per l'unità immobiliare denunciata in catasto.

Le modalità ed i termini del procedimento che portano all'attribuzione della rendita catastale sono state e sono spesso oggetto di controversia tra i contribuenti e gli Uffici provinciali di questa Agenzia, innanzi alle Commissioni tributarie.

Una delle censure più frequentemente sollevate dai ricorrenti riguarda proprio la presunta illegittimità dell'accertamento della rendita catastale effettuato oltre il periodo di riferimento previsto dal menzionato comma 3.

L'insorta conflittualità ha condotto, almeno fino ad oggi, ad orientamenti giurisprudenziali di merito piuttosto oscillanti e, quindi, non ancora consolidati in assenza di pronunciamenti della Corte di Cassazione, presso la quale sono pendenti alcuni ricorsi.

Si ritiene opportuno effettuare una ricognizione generale sugli aspetti tecnico-giuridici più rilevanti, nonché sulle eccezioni sollevate dalle parti ricorrenti, al fine di orientare la difesa degli uffici dell'Agenzia in ogni ordine e grado dei giudizi pendenti, e con l'intento di fornire indicazioni in merito alla corretta prassi procedurale da seguire.

2. Quadro normativo di riferimento

Il procedimento si avvia a seguito della presentazione, da parte dell'utente interessato, delle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari di nuova costruzione e per le variazioni dello stato dei beni, redatte in applicazione delle disposizioni contenute nel D.M. 701/94 e conformemente alle procedure di tipo informatico (DOCFA), che consentono il rapido aggiornamento della banca dati catastale con il classamento e la relativa rendita.

Le modalità e i termini per la rettifica della rendita catastale "proposta" sono stabilite dal D.M. 701/94. Tale regolamento prevede in particolare, all'art. 1, comma 1, che "Con provvedimento del direttore generale del dipartimento del territorio... viene fissata la data a partire dalla quale le

dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari urbane di nuova costruzione, di cui all'art. 56 del... decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, e le dichiarazioni di variazione dello stato dei beni, di cui all'art. 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652... unitamente ai relativi elaborati grafici, sono redatte conformemente ai modelli riportati nell'allegato A al presente regolamento e alle procedure vigenti o in uso presso gli uffici tecnici erariali alla data di presentazione degli atti."

Ai sensi dei commi 2 e 3 del suddetto art. 1 "Le dichiarazioni, di cui al comma 1, ad eccezione di quelle finalizzate a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. Il dichiarante propone anche l'attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare." "Tale rendita rimane negli atti catastali come "rendita proposta" fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1, alla determinazione della rendita catastale definitiva. E' facoltà dell'amministrazione finanziaria di verificare, ai sensi dell'art. 4, comma 21, del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al comma 1 ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto..."

Il comma 7 dello stesso art. 1 disciplina poi le modalità di presentazione delle dichiarazioni di cui si discute, stabilendo che esse sono presentate "su supporto magnetico secondo le istruzioni fornite dal dipartimento del territorio e le procedure vigenti al momento della presentazione degli atti, a partire dalla data che viene comunicata agli ordini e collegi professionali dagli uffici periferici".

Con decreto del Direttore generale dell'ex Dipartimento del territorio del 1 dicembre 1995, sono state stabilite le modalità di adozione della procedura DOCFA, ed in particolare quelle relative alla data di attivazione.

Il comma 9 del menzionato articolo precisa inoltre che "Per l'attestazione dell'avvenuta presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1...l'ufficio rilascia al dichiarante una copia degli esiti delle elaborazioni effettuate."

Come si evince dallo stesso titolo del provvedimento e dalle premesse, il D.M. 701/94 incide in modo specifico sulle procedure correlate alle dichiarazioni in catasto, attraverso un'informatizzazione che consente un aggiornamento automatico e continuo della banca dati catastale, non solo descrittiva, ma anche censuaria.

Il dettato regolamentare si inserisce in piena armonia da un lato, con la crescente rilevanza assunta negli ultimi anni dall'operazione di classamento catastale nell'ambito dei procedimenti impositivi relativi a molteplici tributi (ICI, imposta ipotecaria, catastale, IVA, imposta di registro, ecc.) e dall'altro con il ruolo primario che il legislatore ha inteso attribuire alla rendita catastale quale parametro di riferimento per l'individuazione del limite al potere di rettifica dell'Amministrazione finanziaria (c.d. "valutazione automatica" - cfr. art. 52, comma 4, D.P.R. 131/86; art. 12, comma 1, D.L. 70/88, convertito in legge, con modificazioni dalla L. 154/88; art. 10, commi 20, 21, 22, D.L. 323/96, convertito dalla L. 425/96).

Il D.M. 701/94 è stato emanato come regolamento ex art. 17, comma 3, L. 400/88 e il decreto si qualifica indubbiamente come provvedimento amministrativo nel quale sono riportate disposizioni cui devono attenersi sia gli uffici catastali sia i contribuenti.

A seguito di circolari e di specifiche istruzioni in tema di applicazione delle norme contenute nel citato D.M. 701/94, ogni ufficio periferico, nell'ambito della propria struttura organizzativa ha disciplinato le varie fasi delle attività connesse alla procedura DOCFA: acquisizione dei documenti su supporto magnetico e cartaceo, fase di controllo (formale e di merito, deterministico e casuale), classamento e accertamento della rendita catastale, eventuale registrazione dei dati censuari accertati, notifica dei dati così variati ai contribuenti interessati e comunicazione al competente Comune.

Tra gli orientamenti di prassi più rilevanti concernenti la subjecta materia, si ritiene opportuno segnalare la circolare dell' Agenzia del territorio n. 1 del 13.02.2004 (concernente le modalità di verifica e il controllo della documentazione e degli elementi dichiarati inerenti la redditività delle unità immobiliari) e le circolari n. 189/T del 19.07.1996 e n. 83/E/T del 09.04.1999, emanate anche al fine di fornire istruzioni riguardo alle norme di semplificazione e razionalizzazione delle attività correlate all'accertamento del valore "fiscale" ai fini delle diverse imposte (registro, ipotecaria, catastale, ecc.).

3. Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale proposta

Dall'esame dell'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94, può desumersi che l'attività di controllo dell'ufficio sulle dichiarazioni presentate ed in particolare sulle rendite catastali "proposte", ha un limite temporale cui l'ufficio deve attenersi (un anno a regime). Il rispetto di tale termine da parte degli uffici appare indispensabile soprattutto in considerazione della ribadita rilevanza della rendita catastale ai fini fiscali, anche se detta disposizione è da intendersi essenzialmente sollecitatoria (rectius: propulsiva) rispetto alle attività di competenza dell'Amministrazione catastale, cui sono collegati gli adempimenti a carico di ciascun organo impositore.

Riguardo agli adempimenti a carico degli uffici, si rileva che il secondo periodo del medesimo comma 3 attribuisce all'Amministrazione finanziaria la facoltà "di verificare, ai sensi dell'art. 4, comma 21, del DL 853/84, convertito con modificazioni nella L 17 febbraio 1985, n. 17, le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al comma 1 ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto".

Il regolamento di cui trattasi quindi, pur indicando modalità e termini tesi indubbiamente alla semplificazione ed accelerazione delle attività degli uffici catastali, riconosce, in ogni caso, a quest'ultimi la facoltà di procedere a controlli successivi, secondo le modalità previste dalla specifica legislazione di settore.

Le richiamate circolari n. 189/T del 1996 e n. 83/E/T del 1999 - quest'ultima emanata congiuntamente dagli ex Dipartimenti delle entrate e del territorio - esplicitano in dettaglio le fasi delle attività connesse all'accertamento della rendita, anche sotto il profilo della rilevanza fiscale, e devono ritenersi conformi, nei termini e contenuti utilizzati, allo spirito di razionalizzazione e semplificazione dei procedimenti connessi all'aggiornamento del catasto edilizio urbano. Pur tuttavia le stesse non tralasciano di evidenziare la ribadita facoltà per l'amministrazione catastale di rettificare la rendita "definitiva" in seguito a successive verifiche.

Sulla questione, la circolare 189/T evidenzia che le rendite catastali per le quali sono decorsi i termini di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94 possono essere modificate, qualora ricorrano idonee valutazioni di carattere tecnico supportate eventualmente anche da sopralluogo, "conformemente al dettato dell'art. 4, comma 21, del decreto legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito con modificazioni dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17".

4. Orientamenti giurisprudenziali di merito.

Come accennato, la presunta illegittimità dell'accertamento della rendita catastale effettuato oltre il periodo di riferimento previsto dal menzionato comma 3, costituisce una delle eccezioni più ricorrenti negli atti di opposizione proposti innanzi alle Commissioni tributarie.

Al fine di chiarire i termini della questione in coerenza con le norme dettate dall'ordinamento, sembra opportuno richiamare alcune delle più significative pronunce emesse dai giudici di merito sulla specifica problematica.

La Commissione tributaria regionale della Lombardia, con giurisprudenza consolidata in oltre trenta sentenze depositate tra la fine del 2004 e i primi mesi del 2005, ha respinto la tesi della perentorietà del suddetto termine. Tra le tante appare opportuno citare la sentenza n. 38/43/04 secondo cui "la tesi della perentorietà del termine annuale per la rettifica dei classamenti, proposti dai contribuenti con le denunce di variazione, è duplicemente insostenibile. In primo luogo perché per il principio generale enunciato nell'art. 152 comma 2, c.p.c., e più volte affermato in giurisprudenza, il carattere perentorio di un termine non può presumersi, ma deve risultare espressamente dalla norma, mentre nel

caso di specie il decreto ministeriale n. 701 non contiene verbo al riguardo. In secondo luogo perché comunque una fonte di origine amministrativa, dunque secondaria, non potrebbe sorreggere, da sola, la comminatoria di decadenza, di fatto costituente grave limitazione al potere accertativo conferito all'ente pubblico da fonti legislative primarie. Una solidificazione non più rimediabile della proposta di classamento per decorso del termine in danno dell'ente sarebbe del resto assurda, tenuto conto che l'attribuzione della categoria e quella della rendita sono destinate ad esplicare effetti tributari non circoscritti a un singolo esercizio ...".

Va rilevato, in ogni caso, che il cennato orientamento dei giudici lombardi, è stato preceduto dalla emanazione di numerose altre conformi pronunce.

La Commissione tributaria provinciale di Como, ad esempio, chiamata a giudicare circa l'eccezione di decadenza dell'azione dell'ufficio in ordine alla modifica della rendita catastale "proposta", con la sentenza n. 61/08/02 del 13.04.2002, ha rilevato come "si deve... ritenere che il termine annuale non sia perentorio ma semplicemente ordinatorio", giacché "la decadenza dovrebbe in ipotesi essere espressamente prevista, tanto più trattandosi di un semplice decreto ministeriale introdotto per applicare le norme di una legge vera e propria".

Sempre la stessa Commissione tributaria, con sentenza n. 162/9/02 del 17.09.2002, nel ritenere "indicativo e non perentorio" il termine previsto dal D.M. 701/94, ha ulteriormente rappresentato che la rettifica era avvenuta nei termini giacché la rendita corretta era stata registrata negli atti catastali in tempo utile, anche se notificata fuori termine.

La Commissione tributaria provinciale di Brescia, con sentenza n. 131/11/02 del 06.06.2002, sullo stesso tema, ha affermato che "non si identifica una legge delega valida ai fini dell'art. 76 Costituzione ed il testo lo conferma (non è stato fatto ricorso al DPR, è stato sentito il Consiglio di Stato)... Si tratta pertanto di atto amministrativo non avente valore di legge" che come "tale non poteva derogare alla legge ordinaria nella specifica materia né introdurre sanzioni severe come la decadenza nel caso frequente che l'Ufficio stesso non rettifichi entro il termine di uno (o due) anni." Inoltre "lo stesso testo del regolamento non parla affatto di decadenza".

Secondo la Commissione tributaria provinciale di Roma (cfr. sentenza n. 544/23/01 del 26.11.2001), "non sembra... che la previsione di un termine di decadenza dell'Ufficio dal potere di accertamento, attinente ad aspetto sostanziale del rapporto tributario perché direttamente incidente sul potere di accertamento dell'ufficio, possa ritenersi inclusa nelle pur ampie formule sopra riportate, concernenti invece le procedure per la acquisizione delle dichiarazioni di parte su supporto informatico. A dare legittimità alla previsione di decadenza, di cui al citato art.1, comma 3, D.M. 701/1994, non sembra sufficiente neppure il potere di autolimitazione normalmente spettante alla Pubblica Amministrazione, perché neppure la Pubblica Amministrazione ha il potere di rinunciare al suo potere di accertamento, con la introduzione in via amministrativa di un termine (generale) di decadenza non previsto dalla legge." Riguardo ai due termini (iniziale e finale) del periodo utile per la rettifica della rendita catastale "proposta", oltre alla citata sentenza della Commissione tributaria provinciale di Como n. 162/9/02 - che ha individuato come termine finale la data di registrazione in atti - si ritiene opportuno segnalare la sentenza n. 13/3/03 del 04.02.2003, emessa dalla Commissione tributaria regionale di Perugia, che, relativamente alla corretta individuazione del termine iniziale, ha stabilito che solo dalla data in cui l'ufficio rilascia al dichiarante la copia degli esiti delle elaborazioni effettuate in seguito alle dichiarazioni rese, "l'Ufficio prende atto, ad ogni effetto di legge, che risulta essere stata presentata una dichiarazione di valore."

Occorre, tuttavia, rilevare che sulla tematica in questione va registrato anche qualche intervento non in linea con i precedenti e consolidati orientamenti giurisprudenziali di merito. A titolo esemplificativo, può farsi riferimento alla sentenza della Commissione tributaria regionale di Genova n. 15 del 25.02.2002, con cui è stata ritenuta "fondata l'eccezione del contribuente di tardività dell'accertamento, per decorso del termine biennale di legge". Si evidenzia, tuttavia, che avverso detta sentenza l'Avvocatura Generale dello Stato ha ritenuto opportuno proporre ricorso per Cassazione, ribadendo la tesi della natura meramente ordinatoria del termine di cui trattasi.

5. Considerazioni sui termini stabiliti dall'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94.

Dal complesso delle norme, dei documenti di prassi e degli orientamenti giurisprudenziali richiamati, possono trarsi alcune indicazioni interpretative circa la natura dei termini (iniziale e finale) di cui al riferimento temporale contenuto nell'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94, per la rettifica del classamento e della relativa rendita catastale "proposta".

5.1 Esatta individuazione dei termini temporali previsti dalla norma.

Relativamente ai predetti termini iniziale e finale, si evidenzia quanto segue.

Per quanto riguarda il dies a quo, dal combinato disposto dell'art. 1, comma 3 e dell'art. 1, comma 9, del D.M. 701/94, può affermarsi che detto termine decorrente dalla presentazione del modello informatico, di norma coincide con il giorno del rilascio dell'attestazione prevista dal citato comma 9.

Quest'ultima disposizione, infatti, prevede che "Per l'attestazione dell'avvenuta presentazione...l'ufficio rilascia al dichiarante una copia degli esiti delle elaborazioni effettuate."

Quanto alla individuazione del suddetto termine finale, si osserva.

L'art.1, comma 3, più volte citato non opera alcuna espressa correlazione tra il termine di dodici mesi e la notifica della rendita rettificata a seguito dell'accertamento; anzi, dalla locuzione "fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali...alla determinazione della rendita catastale definitiva" sembra potersi desumere che il momento conclusivo del procedimento di cui trattasi venga a coincidere con la data di introduzione nella banca dati delle risultanze dell'atto di accertamento dell'ufficio.

Purtuttavia, sussistono rilevanti motivi di opportunità, connessi ad esigenze di carattere impositivo, per ritenere che gli uffici debbano effettuare, entro lo stesso periodo di riferimento temporale di dodici mesi, anche la notifica al contribuente della rendita rettificata.

Al riguardo, infatti, non può sfuggire come nel caso in esame si ingeneri una sorta di scissione tra la fase accertativa - che si conclude con l'inserimento in atti della rendita modificata (c.d. "messa in atti") - e la fase di conseguimento dell'efficacia della nuova rendita ai fini impositivi.

Ad evitare, quindi, che lo scostamento tra i due momenti temporali venga ad incidere negativamente sulla rilevanza impositiva della nuova rendita, si ritiene opportuno ribadire che la notifica debba essere comunque eseguita nel più breve tempo possibile, anche in considerazione delle disposizioni legislative in tema di efficacia della rendita comunque attribuita (cfr. art. 74 della L. 342/2000).

5.2 La qualificazione del limite temporale di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94.

Riguardo alla natura di tale limite temporale, si deve ritenere che esso, rispondendo alla precipua finalità di accelerare la conclusione del procedimento di attribuzione della rendita catastale, non riveste carattere perentorio, né il suo naturale decorso comporta la decadenza della potestà accertativa in capo all'Agenzia del territorio o l'illegittimità dell'accertamento adottato dopo tale termine.

Come ben evidenziato nelle motivazioni delle citate sentenze (per tutte Commissione tributaria regionale di Milano n. 38/43/04), l'eccezione riguardante il limite temporale del potere di rettifica è stata ritenuta infondata, proprio perché il D.M. in questione non contiene alcun riferimento espresso alla natura perentoria del suddetto termine, nè detta natura si deduce dal contesto della norma o può in alcun modo presumersi, tenuto conto dei principi generali enunciati dall'art. 152, comma 2, c.p.c..

5.3 Il potere di accertamento dell'Ufficio.

Dall'analisi del testo normativo in esame e dall'espresso richiamo alla vigenza dell'art. 4, comma 21, del D.L. 853/84, risulta evidente come debbano considerarsi valide le modalità ed i termini previsti dalla sotto indicata legislazione vigente in materia di accertamento catastale.

Il R.D.L. 652/39, convertito con modificazioni nella L. 1249/39, secondo il combinato disposto degli art. 1-2-3, prevede il potere di accertamento della rendita in capo all'amministrazione del catasto e dei servizi tecnici erariali.

Il successivo regolamento approvato con D.P.R. 1142/49 ribadisce tale previsione specificando la

definizione di accertamento catastale, all'articolo 3, ed esplicitando le modalità esecutive ai successivi articoli 54 e 56. In particolare l'art. 54 stabilisce che "L'accertamento viene eseguito dai periti degli Uffici tecnici erariali ... tenendo presente le dichiarazioni rese su apposita scheda dagli interessati a norma dell'art. 3 della legge e valendosi delle indicazioni fornite dai possessori e dai detentori o da chi li rappresenta."

E' evidente che a tale potere l'Amministrazione del catasto non può rinunciare, così come prevalentemente evidenziato nelle motivazioni degli organi giudicanti.

L'art. 4, comma 21, del D.L. 853/84 - richiamato dall'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94 - prevede espressamente che "ai fini della iscrizione in catasto edilizio urbano delle unità immobiliari di nuova costruzione la scheda per la dichiarazione di cui all'articolo 56 del decreto del Presidente della Repubblica 1 dicembre 1949, n. 1142, deve essere redatta conformemente al modello approvato con decreto del Ministro delle finanze da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale e deve contenere dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche". Il D.M. 701/94 sembra, dunque, confermare il riconoscimento in capo all'Amministrazione della facoltà di riesame e rettifica dei propri atti di attribuzione di classamento e rendita, anche oltre il periodo temporale normativamente previsto; in tale ipotesi, ovviamente, la rettifica dovrà essere supportata da adeguata e congrua motivazione con specifici riferimenti agli elementi rilevati in sede di sopralluogo. In definitiva, si può affermare che la disciplina complessivamente delineata dall'art. 1, comma 3, prevede un'articolazione dell'attività accertativa dell'Amministrazione finanziaria in due fasi distinte:

- la verifica del classamento e della rendita proposta entro dodici mesi dalla loro attribuzione;
- la possibilità di procedere alle verifiche richiamate dall'art. 4, comma 21, del D.L. 853/84, convertito con modificazioni nella L. 17/85, supportate preferibilmente da sopralluogo, come peraltro stabilito dall'art. 54 del regolamento per la conservazione del catasto edilizio urbano.

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, sembra dunque di poter affermare che l'espresso richiamo, contenuto nella seconda parte del comma 3, all'art. 4 - comma 21 - del D.L. 853/84, può rappresentare - oltre alle motivazioni utilizzate dalla giurisprudenza di merito - un ulteriore argomento a favore della natura non perentoria del riferimento temporale previsto dallo stesso comma 3; d'altra parte, se così non fosse, l'inciso ("E' facoltà dell'amministrazione finanziaria di verificare, ai sensi dell'art. 4, comma 21, ...le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al comma 1 ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto...") verrebbe svuotato di ogni significato, atteso che la potestà di accertamento nella subiecta materia è comunque prevista dalla normativa di settore in via generale.

Tale facoltà è stata, peraltro, ribadita dalla ex Direzione centrale del catasto, dei servizi geotopocartografici e della conservazione dei registri immobiliari anche nella menzionata circolare n. 189/T del 19.07.1996, allorché nel paragrafo 8 si afferma che le rendite per cui è decorso il termine di cui all'art. 1, comma 3, possono essere modificate nell'ambito dell'esercizio della potestà di autotutela.

5.4 Adempimenti amministrativi correlati alla decorrenza della rendita accertata, con riferimento alle disposizioni contenute nella circ. n. 83/E/T del 1999.

Esaminata la problematica connessa alla corretta individuazione della natura del termine indicato all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94 ed alla facoltà concessa all'ufficio di procedere - anche oltre il predetto termine, sebbene per motivazioni supportate preferibilmente da verifiche sopralluogo - alla rettifica delle rendite iscritte in atti, si pone la necessità di fornire chiarimenti in merito agli adempimenti amministrativi conseguenti a tale rettifica, anche con riferimento alle disposizioni contenute nella circ. n. 83/E/T del 1999.

Con la suddetta circolare le due Amministrazioni (gli ex Dipartimenti delle entrate e del territorio) interessate all'attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari urbane e all'applicazione delle imposte alla stessa connessa, hanno assegnato al termine in questione una valenza essenzialmente amministrativa, rispondente alla esigenza di regolamentare, sotto il profilo temporale, le attività di competenza dei rispettivi uffici.

Vengono specificate in particolare le modalità di applicazione dell'art. 52, comma 4, del T.U. approvato con D.P.R. 131/86 e del citato art. 12 del D.L. 70/88, in caso di attribuzione di rendita conseguente a dichiarazioni in catasto presentate con procedura DOCFA. Al riguardo viene precisato che, decorso il limite temporale previsto dal D.M. 701/94, il reddito catastale da considerarsi è quello della rendita iscritta in atti dopo il suddetto termine ovvero rettificata dall'ufficio.

Tuttavia, nella stessa circolare non si evidenziano gli adempimenti connessi alle correzioni eseguite oltre il termine annuale di cui trattasi.

Ora, come è noto, gli Uffici dell'Agenzia delle entrate attuano i propri accertamenti attraverso consultazioni della banca dati catastale, prendendo a riferimento, per le valutazioni di proprio interesse, le rendite registrate in atti.

Quindi, nell'ipotesi in cui l'Ufficio provinciale dell'Agenzia del territorio rettifichi le rendite proposte oltre i dodici mesi previsti dall'art. 1, comma 3, è necessario che lo stesso provveda - oltre alla notifica di tali rendite agli interessati ed alla comunicazione ai Comuni prevista dall'art. 74 della L. 342/2000 - a predisporre una specifica nota informativa ai competenti Uffici dell'Agenzia delle entrate.

Detti Uffici sono individuati in relazione alla circoscrizione territoriale desumibile dagli atti civili, amministrativi, giudiziari, le cui volture sono state eseguite sulla base di richieste presentate all'Ufficio provinciale successivamente alla data di dichiarazione DOCFA, con la quale è stata proposta in catasto la rendita oggetto di rettifica.

6. Le annotazioni iscritte negli atti catastali relativamente all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94.

In considerazione delle criticità emerse nell'applicazione del potere di rettifica della rendita catastale proposta dal contribuente, l'Agenzia del territorio ha ritenuto opportuno promuovere anche una modifica delle annotazioni relative all'applicazione dell'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94, già introdotte al paragrafo 8 della menzionata circolare 19.07.1996, n. 189/T.

In tale disposizione sono state evidenziate le diverse codifiche delle operazioni connesse alla presentazione delle dichiarazioni effettuate con la procedura Docfa. Tali codifiche, riportate nel campo "annotazioni" presente sulle consultazioni effettuate nel sistema informativo del catasto, sono state a suo tempo così definite:

- "rendita catastale proposta", riportata in atti a seguito di ogni dichiarazione di unità immobiliare urbana, con dati censuari proposti per i quali non è stata espletata alcuna valutazione di congruità;
- "classamento - D.M. n. 701 del 1994", nel caso di convalida dell'ufficio dei dati censuari proposti dal dichiarante;
- "classamento automatico - D.M. n. 701 del 1994", nel caso di accertamento dell'ufficio basato sulle procedure del classamento automatico;
- "rettifica del classamento proposto dalla parte", nel caso di verifiche ed analisi tecniche specifiche operate dall'ufficio con conseguente modifica dei dati censuari proposti dal dichiarante.

L'inserimento delle annotazioni relative a tali codifiche, utile ai fini della trasparenza dell'azione amministrativa ed in particolare all'individuazione delle varie fasi del procedimento di attribuzione del classamento e della rendita alle unità immobiliari urbane, rileva ai fini delle attività degli uffici impositori correlate agli accertamenti della rendita catastale. Tali profili sono stati ampiamente chiariti nella richiamata circolare del 09.04.1999, n. 83/E/T, emanata in tema di semplificazione ai fini dell'accertamento delle imposte.

In seguito all'evoluzione delle procedure informatiche connesse alle dichiarazioni delle unità immobiliari, l'Amministrazione del catasto ha promosso nel tempo attività che migliorassero la leggibilità e la comprensione delle indicazioni fornite nelle visure degli atti informatizzati, anche al fine di una standardizzazione delle locuzioni utilizzate.

In particolare, sono stati apportati al sistema informativo del catasto adeguamenti che consentissero, trascorso il termine di dodici mesi di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94, l'apposizione, in via automatica, di una specifica annotazione indicante tale circostanza. Nel tempo si è avvertita inoltre la necessità di perfezionare le locuzioni sopra riportate anche al fine di meglio chiarire i corretti termini della norma in esame e delle connesse attività amministrative.

E' in corso una modifica alle procedure che consentirà al sistema di provvedere automaticamente all'inserimento, negli atti informatizzati, di specifiche locuzioni in relazione alla fattispecie ricorrente, riportate nello schema seguente:

	Fattispecie	Annotazione
1	Unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita proposti dalla parte, per i quali l'ufficio non ha operato alcuna valutazione di congruità.	"Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)."
2	Classamento e rendita accettati in sede di presentazione della dichiarazione.	"Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94); classamento e rendita validati."
3	Classamento e rendita accettati in sede di validazione successiva alla dichiarazione.	"Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)."
4	Classamento e rendita iscritti in atti con classamento automatico in sede di presentazione o di successiva rettifica.	"Classamento e rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)."
5	Classamento e rendita rettificati dall'ufficio a seguito di successive operazioni di verifica e controllo dei dati censuari proposti.	"Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)."
6	Unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita proposti, per la quale è decorso il termine dei dodici mesi di cui all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94.	"Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)."

Al fine di standardizzare le annotazioni relative agli esiti delle valutazioni di congruità dei classamenti e delle rendite proposti dal contribuente, gli uffici dovranno utilizzare la procedura applicativa "Gestione Liste", in sede di registrazione in atti degli accertamenti effettuati successivamente alla dichiarazione ed entro il termine di dodici mesi. Per le rettifiche operate al di fuori di tale termine si raccomanda di utilizzare la procedura "Aggiorna", inserendo come causale "Variazione d'Ufficio" e come annotazione di stadio "Accertamento d'Ufficio relativo alla dichiarazione n. ... del ... in atti dal ...".

7. Conclusioni.

Da quanto sopra esposto emerge che è compito degli Uffici provinciali, sotto il controllo e coordinamento delle rispettive Direzioni regionali, porre in essere tutti quegli accorgimenti che consentano la rapida registrazione negli atti catastali delle rendite rettificate ai sensi del richiamato art. 1, comma 3, del D.M. 701/94, e la relativa notifica. Si deve infatti sottolineare che l'efficacia fiscale delle rendite catastali comunque attribuite o modificate, a partire dal 01.01.2000, ai sensi dell'art. 74, comma 1, della L. 342/2000 "decorre dalla loro notifica".

Il termine sopraindicato è comunque da intendersi ordinatorio e non perentorio ed è possibile che gli uffici possano riscontrare, in seguito ad accurate verifiche, supportate preferibilmente da visite dell'unità oggetto d'accertamento, la necessità di procedere alla rettifica dei dati censuari iscritti in atti, anche se risultano trascorsi i dodici mesi previsti dalla norma in esame.

In ogni caso rientra nelle attività degli Uffici provinciali dare tempestiva comunicazione delle modifiche apportate al competente Ufficio dell'Agenzia delle entrate, qualora ne ricorrano le circostanze come evidenziato nel precedente punto 5.4.

Le Direzioni regionali e gli Uffici provinciali vorranno assicurare, per quanto di competenza, il corretto adempimento delle disposizioni sopra riportate.

(da www.altalex.it)