

Immobili e Catasto



Il dato disponibile per abitazioni, uffici, magazzini

IN VISURA I METRI QUADRATI RETTIFICHE ANCHE ONLINE

In caso di errori dell'Agenzia autotutela con procedura web

Antonio Iovine

Per ora non serviranno al fisco, ma i **metri quadrati catastali** sono certamente importanti per avere un misura degli immobili con standard uguali per tutti. L'accessibilità del dato non è proprio immediata (occorre registrarsi a Fisconline o a Entratel), ma in ogni caso sarà meglio verificarlo per poter correggere eventuali errori.

Come nasce

L'introduzione del parametro del metro quadrato per il calcolo, ai fini catastali, della superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria nasce dal Dl 557/93, che all'articolo 9, comma 11 ha previsto che dal 1° gennaio 1997 le tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria sarebbero state determinate con riferimento al metro quadrato, invece che al «vano utile» per uffici e abitazioni e al metro cubo per scuole, uffici pubblici, collegi eccetera.

In realtà, dato che la riforma del catasto non c'è stata, la superficie letta sulle visure catastali non ha per ora alcun ruolo sull'entità della rendita catastale.

La natura del dato

I criteri per la determinazione della superficie catastale sono stati definiti dal Dpr 138/98 (Allegato C) e a grandi linee si conteggiano l'area al 100% all'ordito dei muri (fino ad uno spessore medio di 50 centimetri dei perimetrali e di 25 cm, se comuni con altra unità), per i vani principali e accessori diretti (bagni, ripostigli, corridoi eccetera), al 50%, per gli accessori indiretti (cantine, soffitte eccetera) qualora comunicanti con i vani principali e al 25% qualora non comunicanti. A questa superficie si sommano una parte della superficie di balconi, terrazze e simili (dal 30 al 15%) e una parte dell'area scoperta a corrido (dal 10 al 2%).

Nelle visure catastali sono riportati due dati di superficie: la «totale» (per gli effetti cata-

Dalla «visura» alla correzione degli errori

1 LE CREDENZIALI

Per effettuare una visura catastale (e vedere quindi, tra l'altro, a superficie in metri quadrati) i privati devono dotarsi delle **credenziali d'accesso a Fisconline**. Complice il boom del 730 precompilato, i contribuenti abilitati sono già 4,5 milioni. Il Pin Fisconline può essere chiesto presso gli **uffici territoriali delle Entrate** oppure

direttamente online, inserendo il proprio **codice fiscale** e l'importo del **reddito complessivo** dichiarato nel 2014: la prima parte del Pin viene subito resa disponibile, la seconda arriva per posta entro 15 giorni

2 CONSULTAZIONE

Una volta entrati nel servizio Fisconline, bisogna selezionare dal menu a sinistra la voce **Servizi ipotecarie catastali**. Dal menu che si apre, bisogna scegliere e cliccare la voce **Consultazioni personali**. A questo punto il sistema visualizza il nome del contribuente che sta effettuando l'interrogazione: bisogna selezionarlo e cliccare

sul pulsante **Ricerca**. L'altra voce del menu iniziale, **Risultanze catastali**, consente di fare ricerche anche in base ad altri codici fiscali (ma in quel caso non appare la superficie)

3 LOCALIZZAZIONE

Dopo aver lanciato la ricerca per contribuente, viene visualizzata una schermata che mostra la **lista delle Province** in cui risultano iscritti immobili intestati a quel soggetto e il numero delle unità per ognuna di esse. Cliccando su **Lista** si possono anche vedere i Comuni in cui si trovano le unità immobiliari con l'indicazione del catasto dei fabbricati o dei

territoriali. Da questa schermata la via più rapida per arrivare al dato della superficie in metri quadri elaborata dal catasto è selezionare la provincia e cliccare sul pulsante **Visura per soggetto**

4 IL PDF

Una volta lanciata la visura per soggetto viene generato un file Pdf (su più pagine se gli immobili sono più di uno) contenente i dati catastali «classici» (sezione urbana, foglio, particella, eccetera). Qui appare anche la **Superficie catastale**, indicata come **Totale ed Escluse le aree scoperte**. È possibile vedere anche la planimetria, ma per farlo bisogna tornare alla videata

precedente e, anziché la Visura per soggetto, selezionare **Immobili** e poi, nella schermata seguente, **Visura planimetrica**

stali) e la «totale escluse aree scoperte».

Il calcolo della superficie

Dal 1° gennaio 1997, con l'introduzione della procedura Docfa, per tutte le pratiche catastali in ingresso la superficie catastale è determinata dal tecnico di parte e verificata dall'ufficio.

Rimediare agli errori

Chi riscontra una differenza tra la metratura catastale e quella reale (che va però calcolata da un tecnico professionista con i parametri del Dpr 138/98) ha due modalità per farla rilevare al catasto: una pratica Docfa a correzione, qualora il calcolo sia stato erroneamente eseguito dal tecnico di parte; inviare le proprie osservazioni, attraverso il sito web ufficiale, in caso di errore commesso dall'ufficio (l'agenzia delle Entrate ha fatto sapere che gli interessati potranno farlo in proprio ma è meglio farsi aiutare da un professionista). Una criticità per tale operazione di allineamento è attualmente costituita dal fatto che non è stata fissata una tolleranza tra superficie iscritta in Catasto e superficie misurabile in loco: è chiaro che il Catasto non può essere sommerso da milioni di richieste di correzione per pochi centimetri quadrati.

Dati di superficie assenti

Per circa 3 mila unità immobiliari, l'Agenzia non dispone delle planimetrie catastali e non ha potuto eseguire il calcolo della superficie. Da anni si parla della possibilità di calcolare la superficie attraverso quella del vano medio di zona e di epoca di costruzione, ma finora non se ne è fatto alcunché. L'Agenzia fa sapere che i proprietari possono presentare una dichiarazione di aggiornamento catastale, con procedura Docfa, per l'inserimento in atti della planimetria catastale, si presume con il pagamento dei tributi (50 euro), oltre l'onorario del professionista (circa 500 euro). Si spera che ciò accada senza il rischio di vedersi lievitare la rendita presente in atti (che invece è correttamente calcolata su accertamento d'ufficio).

Attenzione: per le unità immobiliari oggetto di compravendita è necessaria la presenza della planimetria per attestare «la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie», come previsto dall'articolo 19, comma 14, del Dl 78/2010.

La prima notizia



Sul Sole 24 Ore del Lunedì

L'altro ieri, sul Sole 24 Ore del Lunedì, è stata data la notizia che anticipava la novità dell'inserimento, nelle banche dati catastali consultabili direttamente dai contribuenti, dei dati relativi alla metratura delle unità immobiliari accanto al dato della «consistenza» in vani

PARADOSSI E INGIUSTIZIE

In attesa della riforma

Un peso e due misure. Con il sistema attualmente vigente la rendita catastale, "madre" di quasi tutte le tasse sulla casa, è calcolata moltiplicando per il numero dei «vani» un valore fisso uguale per la singola categoria e classe catastale (la «tariffa d'estimo»). Ma il punto è che proprio i vani sono una grandezza poco definita e le ferree regole del Catasto conducono alle solite assurdità: in sostanza, una casa nello stesso stabile, con due camere da letto, un soggiorno, una cucina, un corridoio, un ripostiglio, due bagni e una cantina può avere una superficie di 110 metri quadrati ma anche, tranquillamente, di 125. Ciò è

valere circa il 13-14% in più sul mercato. Ma non per il fisco, perché quelle case hanno ambedue una «consistenza» di 6,5 vani. Una differenza che in una compravendita pesa decine di migliaia di euro e che privilegia ingiustamente chi ha la casa "tagliata" meglio.

Questa è solo una delle tante sperequazioni (e nemmeno una delle peggiori) che affliggono il nostro sistema catastale, nato nel 1939, quando anche il mercato ragionava sui vani e non sui metri. Ora l'avvento del metro quadrato palesa l'ingiustizia ma tutto questo, senza la riforma del Catasto, resta senza alcun effetto. (Sa. Fo.)

Per rilevanti difformità va incaricato il professionista | Tre milioni di unità ancora senza planimetria

La tassa rifiuti. Il dato comunicato dal Catasto non è utilizzabile

Per il 2015 Tari resta legata alla superficie calpestabile

Pasquale Mirto

La messa a disposizione dei contribuenti della superficie catastale oggi è ininfluente ai fini della **quantificazione della Tari** dovuta, perché la normativa impone, per il 2015, il calcolo sulla superficie calpestabile. Il comma 645 della legge 147/2013 prevede, infatti, che per gli immobili a destinazione ordinaria (quelli delle categorie catastali A, B e C) la superficie imponibile «è costituita da quella calpestabile dei locali e delle aree suscettibili di produrre rifiuti».

Tale criterio deve essere utilizzato fintanto che non saranno attuate le procedure di interscambio tra i Comuni e l'agenzia delle Entrate previste nel comma 647, per la determinazione della superficie assoggettabile alla Tari pari all'80% di quella catastale.

Per completare il quadro normativo, occorre considerare che il comma 645 prevede che l'utilizzo delle superfici catastali per il calcolo della Tari decorre dal 1° gennaio successivo alla data di emanazione di un provvedimento del direttore delle Entrate. Prima però bisognerà raggiungere un accordo - da sancire in sede di Conferenza Stato-città ed autonomie locali - che attesti l'avvenuta completa attuazione delle disposizioni di cui al comma 647.

Così ricostruito il quadro normativo, è evidente che la semplice pubblicazione di un avviso con il quale si comunica la messa a disposizione della superficie catastale non è sufficiente a determinare il cambio del criterio di calcolo della superficie imponibile. Se l'accordo in sede di Conferenza Stato-città e il provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate dovessero arrivare entro dicembre, allora dal 2016 si potrebbe applicare la Tari sulla base dell'80% della superficie catastale indicata in visura.

L'ancora sottolinea che «l'utilizzo generalizzato ai fini del prelievo sui rifiuti (Tari) delle superfici catastali, che potrebbe essere attivato nel prossimo futuro sulla base di leggi già vigenti, deter-

5 LA VERIFICA

Dopo aver ricavato il dato catastale, occorre fare mente locale sulla situazione reale del proprio immobile e ricalcolare la superficie usando i parametri dettati dal Dpr 138/98: in estrema sintesi (ma bisogna affidarsi a un professionista) superficie calpestabile al 100% delle stanze principali e accessorie (come bagni e corridoi); il 25% di

soffitte, cantine e simili (con accesso separato, altrimenti è il 50 per cento); il 30% di balconi e terrazze con accesso diretto dalla casa. Per i muri, invece, quelli interni e perimetrali si contano per intero (spessore massimo 50 cm) mentre quelli in comunione valgono la metà e con un massimo di 25 cm di spessore

6 LA CORREZIONE

La strada più semplice, per un cittadino privato, per correggere gli eventuali errori rilevati rispetto al dato catastale è quella di usare il sito dell'agenzia delle Entrate, accessibile, in questo caso, anche a chi non è registrato a Fisconline o Entratel: si parte cliccando su «servizi online», poi «servizi catastali e ipotecari» e ancora «servizi catastali e ipotecari senza registrazione».

Qui si sceglie la «correzione dati catastali online» si clicca su «accedi al servizio». A questo punto, nella schermata successiva, vengono chiesti i dati anagrafici e il codice fiscale, mentre come attività va scelta la voce «privato cittadino» e infine si clicca su «procedi»

7 I DATI

A questo punto, nella schermata successiva, va scelta la «variazione dei dati dell'immobile», ancora alla schermata seguente, il catasto «fabbricati» e la provincia in cui si trova l'immobile. Poi si passa al Comune e ai dati catastali dell'immobile, si clicca «aggiungi immobile» e, finalmente, appare il fabbricato posseduto in quel Comune. Si cliccherà quindi su quello che è oggetto della

correzione e poi su «procedi». Nella schermata successiva si dovrà scegliere la voce «superficie». E si scriverà il dato attuale (quello del catasto) e quello «nuovo» rilevato dal contribuente. Infine, nel «come risulta da» bisogna scegliere «altro» e specificare nelle note «Misurazione effettuata da tecnico professionista ai sensi della circolare dell'agenzia del Territorio 13/2005»

8 I CONTROLLI FINALI

A questo punto apparirà la schermata finale, dove appaiono tutti i dati in dicati sino a quel momento: nome cognome, codice fiscale, e-mail, dati catastali dell'immobile da «correggere», e dettaglio della variazione (metri quadrati catastali e correzione proposta). L'ultimo atto è quello di cliccare su «invia la richiesta». Si tratta di una domanda

informale, che non ha nulla a che fare con l'autotutela o simili. E che verrà trattata dal catasto con riserva di chiedere documentazione che prova quanto affermato dal contribuente

minerebbe il passaggio dalla superficie calpestabile, attualmente adottata in base alle dichiarazioni dei contribuenti, alla nuova superficie catastale a fini Tari,

L'ITER

Solo dopo un accordo Stato-città la base della tassa rifiuti diventerà l'80% di quanto risulta al Catasto con modestissimi effetti redistributivi». E del resto «già da oltre un decennio (in base alla legge 311/2004) i Comuni utilizzano le superfici elaborate sulla base delle planimetrie catastali come riferimento per l'effettuazione dei controlli sulla correttezza delle dichiarazioni».

Ovviamente la pubblicazione della superficie catastale è utile per il contribuente, perché in realtà il Comune può già utilizzarla in sede di accertamento e quindi è oggi possibile al cittadino verificare la correttezza dell'operato comunale.

A ben vedere, però, anche in questa materia c'è il solito pasticcio normativo, perché già in regime di Tarsu l'articolo 70 del Dlgs 507/1993 prevedeva che a decorrere dal 1° gennaio 2005, per gli immobili a destinazione ordinaria, la superficie di riferimento non poteva essere «in ogni caso inferiore» all'80% della superficie catastale e sulla scorta di tale norma molti Comuni hanno provveduto ad aggiornare le proprie banche dati.

Se si considera, infine, che i commi 646 e 686 della legge 147/2013 stabiliscono che restano ferme le superfici già dichiarate o accertate ai fini dei numerosi prelievi, è evidente che, a dieci anni dall'introduzione del criterio dell'80% della superficie catastale, nelle banche dati comunali vi sono contribuenti che pagano (legittimamente) in base o alla superficie calpestabile o a quella catastale. Si spera non ci vogliano altri dieci anni per avere un minimo di chiarezza e soprattutto dei criteri di imposizioni uguali per tutti i contribuenti.



DOMANDE & RISPOSTE

• Vorrei verificare la metratura "catastale" di casa mia. Posso accedere direttamente dal sito delle Entrate? Occorre una password?

Il cittadino, attraverso la procedura messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate, può verificare direttamente tutti i dati degli immobili a lui intestati compresa la metratura "catastale". La procedura prevede la richiesta di un PIN (Personal Identification Number) che viene rilasciato attraverso una richiesta da fare sul sito internet possedendo una Carta dei Servizi o conoscendo il proprio reddito oppure recandosi presso un ufficio territoriale dell'Agenzia. La prima parte del Pin viene subito resa disponibile, la seconda arriva per posta entro 15 giorni. Accedendo al servizio si avrà quindi la possibilità di interrogare la banca dati catastale per consultazione personali.

• Che valore ha il metro quadrato catastale? Serve e calcolare le tasse?

Il metro quadrato catastale allo stato attuale non ha nessun valore fiscale. Quindi nulla cambia per la base imponibile di Imu, Tasi e imposta di registro sui trasferimenti immobiliari. Conoscere la superficie, però, può essere comunque utile ai proprietari, perché la Tari sui rifiuti è riscossa dai Comuni prendendo come riferimento l'80% della superficie catastale.

• Come faccio verificare che la metratura determinata dal catasto corrisponda alla realtà?

Si tratta di casi particolari, la cui individuazione richiede una approfondita conoscenza della materia catastale e buone capacità di diagnosi delle cause

delle incongruenze. Tale attività presuppone un calcolo che tiene conto delle superfici utili ai fini del calcolo così come prescritto dall'allegato C del Dpr 138/1998, che detta le percentuali attraverso le quali si ottiene la superficie "catastale" di ogni tipologia di porzione dell'immobile (vani principali, accessori, balconi e simili, aree scoperte). La stessa Agenzia segnala all'interno dell'area "contact center" tale accorgimento. Il calcolo viene svolto da un professionista geometra che con la procedura Docfa è in grado di determinare tale differenza in maniera precisa.

• Come posso comunicare al catasto le correzioni al dato ufficiale?

Nel caso in cui vengano riscontrate incongruenze o errori nelle informazioni presenti negli archivi catastali è possibile effettuare la correzione con il servizio "correzione e rettifica dati catastali" presente nell'area riservata dell'utente/cittadino o presentando una domanda di correzione presso gli uffici provinciali dell'agenzia delle Entrate, anche con l'ausilio di un geometra o altro tecnico abilitato. Gli errori possono riguardare numerose casistiche: errore sulla persona a cui è intestato l'immobile - errore sui dati dell'immobile - segnalazione di incoerenza per fabbricato non dichiarato. La procedura online è sufficientemente semplice (in questo caso non occorre essere registrati a Entratel o Fisconline) se si possiedono tutta una serie di dati: tipologia di correzione richiesta, di catasto (fabbricati/terreni), l'ubicazione dell'immobile, la tipologia di variazione richiesta, i dati dell'atto e le evidenze della tipologia di errore, si procederà quindi con l'invio e si resterà in attesa di un riscontro del Contact Center.

A cura di Mirco Mion - Agefis

IN ONDA

RADIO 24

OGGI DALLE 10,30 Spazio alle domande degli ascoltatori

Cosa comportano le nuove visure per il cittadino? Se ne occupa la puntata di oggi di «Cuore e denari», in onda dalle 10.30, rispondendo in diretta alle domande degli ascoltatori all'800240024 con Cristiano Dell'Oste del Sole 24 Ore e Mirco Mion, presidente Agefis (Associazione geometri fiscalisti)