
Rimborso ICI vincolato dagli errori catastali: soluzione esperibile in via amministrativa

di [Luigi Risolo](#)

Pubblicato il 23 Novembre 2013

L'ICI è stata cancellata, tuttavia continua ad esistere il contenzioso già iniziato; analizziamo il caso particolare della richiesta di rimborso che nasce dal fatto che i dati catastali dell'immobile erano errati e tale fatto non dipendeva dal contribuente

Premessa

Accade nella realtà operativa che, la concessione di uno sgravio e contestuale rimborso di un imposta comunale indebitamente pagata, come nel caso dell'ICI (la quale seppur soppressa mantiene pendenti ancora diverse conseguenze soprattutto in fase precontenziosa e contenziosa), sia subordinata a divergenze di natura catastale tra i dati in possesso del contribuente e quelli risultanti dalla relativa visura.

Spesso, è inevitabile l'instaurazione di un contenzioso catastale prima ancora di quello strettamente legato al riconoscimento delle somme a favore del contribuente; tuttavia, vi sono delle strade alternative che entro i termini di un normale procedimento amministrativo (ovvero legge n. 241 del 1990 e s.m.i., recante le disposizioni relative alle “*nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”) possono condurre ad una soluzione sperata entro termini accettabili.

Si osserva, inoltre, che la materia catastale è complessa; spesso per dirimere determinate questioni di natura tributaria, come quella trattata in questa sede, occorre una fase di analisi attenta del caso con anche ricerche vere e proprie presso altri Enti o Uffici. Ricerche storiche (il reperimento di una pratica di condono del 1985, ad esempio) che sono determinanti per la soluzione del caso prima ancora di inutili procedure che possono manifestarsi sterili o fuorvianti.

Il caso concreto

Il caso concreto riportato nella presente disamina, si riferisce alla mancata concessione del sgravio totale ICI da parte dell'Ente Locale in riferimento ad un ruolo esattoriale relativo agli anni che vanno dal 2004 al 2007 (per un importo abbastanza consistente).

Il Comune non riconosceva lo sgravio ed il conseguente rimborso poiché faceva affidamento su dati catastali errati rispetto a quelli in possesso del contribuente (come da DOCFA).

Per meglio dire, il contribuente era in possesso dei dati catastali di una unità immobiliare acquistata nel 1993 ed a fronte della quale aveva eseguito un accorpamento di particelle al fine di unificare due piani separati in un'unica unità immobiliare.

Tale variazione era stata eseguita, nello stesso anno di acquisto, mediante regolare voltura catastale con contestuale accertamento della nuova rendita eseguita dall'allora Ufficio Tecnico Erariale.

Iter procedurale, tra l'altro, regolarmente eseguito dal tecnico di fiducia ed accompagnato da tutta la documentazione presentata e rilasciata per ricevuta dal competente Ufficio Tecnico Erariale.

I termini della questione

Dopo diverse ricerche volte a chiarire la discrepanza tra la documentazione catastale in possesso del contribuente (corredata dalle ricevute rilasciate dal competente Ufficio del Territorio) e quella risultante dal Catasto, era emerso che alcuni anni prima dell'acquisto dell'immobile (avvenuto nel 1993), il vecchio proprietario aveva fatto accesso all'istituto del condono edilizio con regolare istanza depositata nel 1985.

Solo nel 1999, l'UTE diede esito positivo al condono presentato 14 anni prima, notificando, nel contempo, il classamento dell'immobile.

Tuttavia, tale procedura non aveva tenuto conto che, nel 1993 il vecchio proprietario (richiedente il condono edilizio) aveva venduto l'immobile in questione ad altro soggetto.

Il nuovo proprietario, subito dopo l'acquisto, aveva eseguito una voltura catastale regolarmente accettata dall'Ufficio Tecnico Erariale competente.

Si sottolinea, inoltre, che nel rogito notarile, il Notaio aveva dato regolare menzione dell'istanza di condono presentata dal vecchio proprietario cedente.

Quindi, il problema si complica, in quanto su uno stesso immobile risultano pendenti due classamenti, uno eseguito dall'Ufficio su iniziativa del vecchio proprietario (per effetto dell'istanza di condono edilizio presentato nel 1985 e ratificato nel 1999) e l'altro eseguito su iniziativa del nuovo proprietario.

Tale situazione genera incertezze all'Ufficio Tributi competente soprattutto dinnanzi alle richieste di rimborso che il nuovo proprietario aveva presentato per effetto delle variazioni sulla rendita catastale.

Incertezze dell'ufficio che culminano con puntuali dinieghi alle istanze di sgravio e rimborso.

Aspetti operativi

All'Ufficio Tributi del Comune veniva prospettata tale particolare situazione, ovvero la presenza di errori catastali, sull'unità immobiliare, non imputabili al contribuente, e pur in presenza della documentazione catastale depositata dal medesimo, comprensiva della voltura catastale regolarmente presentata, l'Ufficio riteneva di non poter fare nulla dal momento che la competenza era dell'Agenzia del Territorio.

Gli errori che emergevano dalla visura catastale, e dalla banca dati comunale, consistevano nella presenza, in capo all'unità immobiliare del nuovo proprietario, dei vecchi dati (ovvero particelle) del precedente proprietario attribuiti con classamento scaturente dal precedente condono edilizio (presentato come detto diversi anni prima della cessione dell'unità immobiliare).

In più, una particella risultava ancora al vecchio proprietario, benché fosse stata regolarmente venduta al nuovo, come da relativo rogito notarile.

In virtù di tale situazione, nella fase decisionale sull'ambito di operatività e sugli strumenti utilizzabili per dirimere la questione ed il riconoscimento del diritto al rimborso al contribuente, sono state analizzate due

alternative:

- Ricorso alla Commissione Tributaria Provinciale per gli errori di natura catastale;
- Procedura amministrativa di correzione dei dati catastali per l'Ufficio del Territorio Competente con successiva istanza di sgravio/rimborso all'Ufficio Tributi del Comune.

La via del Ricorso Tributario (con preventiva mediazione) doveva seguire la strada della correzione dei dati catastali per poi, a mezzo della sentenza definitiva, ottenere dall'Ufficio Tributi (del Comune) il rimborso della maggiore imposta ICI.

La seconda strada, per via amministrativa, comportava un contatto diretto sia con l'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate – sezione del Territorio che con l'Ufficio Tributi.

La procedura adottata

Innanzitutto, è risultato evidente, sulla base della documentazione in possesso del contribuente (DOCFA ed altra documentazione tecnica) che la correzione dell'errore era da imputarsi all'Ufficio.

Perciò, nel caso di specie, è stata adottata la via amministrativa, interagendo direttamente con l'Ufficio competente del Territorio, utilizzando lo strumento della “*correzione dei dati catastali*” mediante istanza in carta semplice.

In effetti, tale procedura è ammessa solo nel caso in cui l'errore sia direttamente imputabile all'Ufficio e non al contribuente.

A questo punto, vi è stata l'occasione, di affrontare la competenza dell'Ufficio esatto (per evitare inutili dispersioni temporali), dal momento che l'Agenzia del Territorio è stata accorpata all'Agenzia delle Entrate, anche se di fatto l'operatività è ancora separata (almeno in riferimento ad alcune zone d'Italia, con cui si è avuto a che fare, giusto per non commettere inesattezze; ed in riferimento alla data di pubblicazione del presente lavoro).

Questione, che è stata risolta, grazie alla disponibilità degli Uffici stessi dell'ex Agenzia del Territorio.

Istanza di correzione dei dati catastali

- Esperibile presso l'Ufficio competente mediante istanza in carta semplice se la correzione dell'errore è direttamente imputabile ad esso e non al contribuente;
- Esperibile presso l'Ufficio competente mediante istanza in marca da bollo se l'errore non è imputabile ad esso bensì al contribuente.
- Esperibile tramite il servizio online "contact center" mediante la compilazione di una scheda con nome e cognome, indirizzo di posta elettronica, errore riscontrato e rettifica richiesta

In ogni caso l'istanza va inoltrata all'Ufficio Provinciale competente.

L'istanza in carta semplice, nel caso di specie è stata inoltrata mediante PEC indirizzata all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale ...- Territorio.

Anche tale *iter* è stato adottato in conformità alle istruzioni fornite dal medesimo Ufficio.

I contenuti dell'Istanza di correzione dei dati catastali

Così come riportano tra le note informative, rese pubbliche sul sito web dell'Agenzia delle Entrate, l'istanza di correzione dei dati catastali deve, necessariamente, riportare:

- i dati anagrafici del contribuente e quelli relativi al domicilio;

- gli estremi catastali dell'immobile;
- la situazione riscontrata;
- le notizie utili alla correzione dell'errore (o degli errori).

Gli estremi catastali dell'immobile si riferiscono ai dati attuali, ovvero quelli risultanti dall'ultima visura effettuata;

La situazione riscontrata si riferisce ad una descrizione, analitica e nel contempo efficace, della fattispecie concreta che possa condurre dall'errore attuale fino a ciò che dovrebbe esattamente risultare.

Le notizie utili, ad esempio, si possono riferire ai fatti (documentabili) che hanno indotto in errore l'ufficio e non il contribuente.

In buona sostanza, tale istanza deve essere efficace nel senso che si deve evincere in modo chiaro, l'errore commesso dall'Ufficio nonché ciò che deve effettivamente risultare in catasto.

L'esposizione della situazione in diversi punti fino alla richiesta finale del contribuente, ha la funzione di rendere il tutto il più possibile chiaro ed agevolare la conseguente azione dell'Ufficio del Territorio.

Tale passaggio non è di poco conto, in special modo se ritratta di situazioni complesse, come quella presa a titolo di esempio (anche se reale) in questa sede.

Tra l'altro, occorre evidenziare che già di per se la materia catastale è assai complessa, ragion per cui si richiedono precisione, accuratezza e dettagli nell'indicazione delle varie circostanze all'interno dell'istanza.

Gli allegati

Un altro fattore determinante, ai fini di un istanza completa, sono gli allegati.

Gli allegati, si possono distinguere in **due gruppi**:

- quelli relativi alla **documentazione tecnica** (come ad esempio; planimetrie, elaborati tecnici, documentazione DOCFA, accertamenti di rendite catastali, condoni edilizi...);
- quelli relativi agli aspetti **di natura**, prettamente **giuridica** (rogito notarile di compravendita, estratti della conservatoria dei Registri Immobiliari...).

La loro indicazione o citazione in riferimento dei vari punti descritti, all'interno dell'istanza, unitamente all'allegazione in copia, è del tutto rilevante ai fini dell'esito positivo del procedimento di correzione dei dati a favore del contribuente.

Gli effetti della procedura con l'Ufficio tributi

Ovviamente, l'Ufficio tributi è chiamato a sbloccare la situazione del contribuente (nel caso di specie lo sgravio/rimborso dell'imposta) nel momento in cui accerta o viene indotto ad accertare che l'Ufficio competente in materia catastale ha eseguito le dovute correzioni.

Del resto, in materia di tributi locali, l'Ente Impositore è il Comune ma, come accade nel caso dell'ICI o attualmente dell'IMU, egli è subordinato all'Agenzia delle Entrate - sezione del Territorio - per ciò che concerne la materia catastale, atteso che essa, pur discendendone elementi decisivi per la determinazione della base imponibile di un imposta di competenza dell'Ente Locale, è affidata, per espressa previsione normativa, alla competenza tecnica dell'Agenzia.

Fase conclusiva

Con l'invio dell'Istanza (e relativi allegati) all'Agenzia delle Entrate, mediate posta elettronica certificata, si aprono due vie, poiché ora vi è da completare l'iter burocratico con l'Ufficio Tributi del Comune al fine di ottenere lo sgravio/rimborso:

- **inoltro dell'istanza di sgravio/rimborso all'Ufficio Tributi** mediante l'allegazione del **provvedimento di correzione** dei dati da parte dell'Agenzia delle Entrate – sez. del Territorio

(soluzione ideale);

- **inoltro dell'istanza di sgravio/rimborso all'Ufficio Tributi** mediante l'allegazione solo dell'**istanza di correzione dei dati inviata** al Catasto (coi rispettivi allegati) unitamente alla ricevuta di spedizione mediante posta elettronica certificata.

Soluzione, questa, che però non vincola l'Ufficio ad accogliere la richiesta del contribuente dal momento che riterrà di attendere l'esito dell'ex Agenzia del Territorio.

Conclusioni

A fronte di tutte le difficoltà che il contribuente può trovare nell'espletamento di codesto iter burocratico, di natura strettamente amministrativo, vi è un aspetto rilevante che può tenere in stretta considerazione: il rispetto da parte degli uffici interpellati dei tempi ragionevoli di conclusione del procedimento attivato facendo riferimento, per quanto compatibili, alle norme sulla durata del procedimento amministrativo di cui alla Legge n. 241 del 1990.

In considerazione di altri ipotesi e circostanze ancor più complesse, la questione analizzata nel presente lavoro non può che seguire la via del contenzioso.

23 novembre 2013

Luigi Risolo