
Da catastonline.it

La tua domanda è stata :

Sono proprietario di un appartamento di tipo abitazione classificato A2, che di recente ho affittato come ufficio con contratto di locazione di tipo commerciale, regolarmente registrato, per un periodo di 6 anni rinnovabile per altri 6. L'appartamento non sarà utilizzato come abitazione neppure parzialmente dal conduttore, che vi svolge la professione di avvocato. La destinazione d'uso di tipo ufficio privato è localmente ammessa dal piano regolatore comunale ed è consentita dal regolamento di condominio. Non sono stati effettuati interventi edilizi. Vorrei sapere se è obbligatoria nel mio caso la variazione alla categoria A10 ed a quali sanzioni potrei andare eventualmente incontro nel caso in cui io mantenessi invariata la classificazione in A2.

La Nostra Risposta è

La questione che sottopone è alquanto complessa in quanto c'è una connessione di più profili disciplinari quali le autorizzazioni edilizie, l'accertamento catastale e il trattamento fiscale (erariale e comunale).

Il primo profilo è autonomo rispetto agli altri due, nel senso che va osservata la specifica regolamentazione regionale e comunale per l'effettuazione del cambio d'uso. Gli altri due profili seguono strade autonome rispetto al primo. In particolare il profilo fiscale segue e si incardina sull'accertamento catastale.

Inoltre riguardo al primo profilo, vale la pena sottolineare la sua autonomia in un caso limite come la sussistenza dell'obbligatorietà dell'accertamento in catasto di fabbricati realizzati in assenza di autorizzazione edilizia o in contrasto con la stessa, sulla base dello stato di fatto.

Nell'accertamento catastale l'Istruzione II "Accertamento e classamento" emanata per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, prevede al:

§ 21. Il classamento si effettua determinando sopraluogo dapprima la categoria dell'unità immobiliare da classare, in base alla destinazione propria di essa - risultante, oltre che dal suo uso attuale, dalle sue caratteristiche costruttive assegnandola quindi (a seguito di opportuni raffronti con le unità tipo della categoria) nella classe - fra quelle prestabilite nel prospetto delle categorie e classi (Mod. 16) - che include l'unità tipo della quale possiede o ha più prossime qualità, caratteristiche, requisiti e condizioni e complessivamente quindi capacità di reddito unitario.

§ 22. Assegnazione alla categoria. Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare.

Pertanto, nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Da tale documento di prassi rileva la presenza di due paletti: l'uso occasionale e la non conformità della destinazione rispetto all'uso ordinario. Preliminarmente si vuole anche evidenziare come la finalità delle precisazioni contenute siano rivolta a prevenire sconti di imposte, piuttosto che a consentirli, anche se non chiaramente esplicitato.

A titolo di esempio si cita il caso di un negozio a piano terra in un fabbricato in zona con piano terra ordinariamente destinato a negozi, per i quali il proprietario di uno di essi, senza eseguire alcuna opera, decida di utilizzarlo come magazzino o autorimessa e richieda in catasto la variazione dalla categoria C/1 alla categoria C/2 o C/6. E' evidente che la natura della tipologia edilizia e l'uso ordinario di tali tipologie nella zona dettano il censimento catastale nella categoria C/1, per cui la richiesta di variazioni catastale non potrà avere seguito. Diversamente, se il locale fosse stato trasformato (ad esempio con riduzione delle altezze, modifica della vetrina, acquisizione passo carrabile, ecc.) tale da mutare la natura edilizia originaria del bene, la domanda di variazione deve essere accettata in conformità dell'uso ordinario in zona per tali tipologie edilizie.

Nel caso in esame l'appartamento viene utilizzato ad ufficio, non occasionalmente ma per tempi lunghi (contratto di locazione di anni 6 + 6), quindi deve ritenersi non superato il paletto dell'uso occasionale. Per cui tale situazione già fa propendere per la dichiarazione in catasto della variazione. In seconda battuta va verificato l'uso ordinario in zona degli appartamenti anche come ufficio. E' evidente che se siamo in una zona tipo "quartiere dormitorio" l'uso ad ufficio privato non dovrebbe essere ordinario, essendo la generalità degli appartamenti destinata ad uso abitativo. Inoltre in tali zone la redditività di un'abitazione è pari se non superiore a quella di un ufficio privato.

Diverso è il caso in cui il fabbricato è sito in zona centrale o comunque ricercata per gli uffici privati tale che molti appartamenti erano in origine o progressivamente sono stati utilizzati ad uso ufficio con variazione accertata in catasto, e/o autorizzata dal Comune. A volte anche nello stesso fabbricato potrebbero già esservi unità censite in categoria A/10. In tal caso l'uso ad ufficio, ancorchè realizzato senza opere, non provvisoriamente, può considerarsi ordinario e quindi insorge nel proprietario l'obbligo di richiedere la variazione della categoria catastale da A/2 a A/10.

Si segnala infine come tale prassi operativa sia il frutto di un retaggio dell'impropria quantificazione degli estimi catastali, che non dovrebbe presentare differenze sostanziali per un medesimo immobile solo in relazione all'uso che il proprietario ne voglia fare. Tuttavia l'allineamento degli estimi per le abitazioni e gli uffici nelle zone dove i due usi sono compatibili, non risolverebbe totalmente la problematica un quanto, nell'attuale sistema fiscale, rileva la destinazione d'uso anche nell'applicazione delle imposte sugli immobili (aliquote ed agevolazioni).

Di conseguenza il sistema catastale, costituito a supporto del sistema fiscale (erariale), non può non tenere conto dell'esigenza di individuare oltre un'equa rendita anche una coerente destinazione d'uso (categoria catastale). Tuttavia permane nella attuale disciplina catastale – come sopra evidenziato- qualche spiraglio, da valutare di volta in volta, sull'obbligo o meno di presentare una variazione catastale in forza di una mutazione di destinazione d'uso senza opere, accollandosi però il rischio di possibile soccombenza in caso di un eventuale contenzioso tributario, che dovesse scaturire dalla sua mancata presentazione.

Qualora l'uso ad ufficio dell'appartamento non fosse riconoscibile anormale nella zona, è evidente l'obbligo di presentare la variazione catastale.

In ultimo, quali le possibili conseguenze di una mancata presentazione della variazione catastale.

Il Comune potrebbe invitarla ai sensi della legge 311/2004, art. 1, comma 336, a presentare la variazione catastale indicando anche la data di decorrenza fiscale, con recupero di tributi pregressi, applicazione di sanzioni, interessi di mora. In caso di mancato adempimento provvede all'accertamento, con addebito degli oneri, l'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio. Anche questo ultimo Ufficio potrebbe invitarla a presentare la variazione catastale ai sensi dell'articolo 1, comma 277 della legge 244 (finanziaria per il 2008). Contro la richiesta del Comune e/o dell'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio o i successivi accertamenti è ammesso ricorso in Commissione Tributaria Provinciale. Si applica anche la sanzione per omessa presentazione di variazione catastale min. € 1032,00 - max. € 8264,00 (importi elevati a decorrere dal 1° luglio 2011 con Decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23 art 2, comma 12., come modificato dal D.L. 13/5/2011 art. 5, comma 15).