

Codacons: immobili che pagano l'Imu come fossero abitazioni di lusso nel Lazio

Il Codacons – in collaborazione con lo Studio Rienzi – scende in campo nel Lazio per tutelare i cittadini proprietari di immobili erroneamente accatastati come fossero case di lusso. In diversi Comuni della Regione (e in particolare nel Comune di Roma) infatti molti cittadini si ritrovano a dover pagare un'IMU abnorme e sovradimensionata rispetto al reale valore degli immobili stessi – alla luce del fatto che le loro proprietà sono erroneamente accatastate come abitazioni di lusso (categoria A1), pur non avendo i requisiti propri di questa categoria, e solo perché ubicate in zone in passato ritenute di prestigio.

Per questi proprietari immobiliari penalizzati in termini di classificazione catastale, il Codacons – in collaborazione con lo Studio Rienzi – propone un webinar gratuito dedicato proprio alla materia, cui ci si può iscrivere liberamente all'indirizzo: bit.ly/3GsWgSo. Al webinar, in programma lunedì 11 dicembre 2023 alle ore 17.00, parteciperanno gli avvocati Vincenzo Rienzi, Giuseppe Cammaroto e Tiziana Sorriento, con competenze specifiche in materia di fisco e IMU.

Quella intrapresa non è una battaglia in tutela dei più benestanti ma un'iniziativa doverosa, a tutela dei diritti di una categoria di cittadini che rischia di ritrovarsi ingiustamente penalizzata e danneggiata; a maggior ragione alla luce della situazione di impasse totale, con il catasto che continua a respingere puntualmente le richieste di riclassificazione degli alloggi e la giurisprudenza che da tempo ha cominciato a dar ragione ai ricorrenti, che non lascia intravedere altre soluzioni all'orizzonte

Le caratteristiche degli “Immobili di Lusso” sono descritte nel D.M. 2 agosto 1969, e vi rientrano quegli immobili che abbiano una delle seguenti caratteristiche:

- Abitazioni realizzate su aree destinate a ville o parchi privati;
- Costruzione su lotti non inferiori a 300 mq; immobili con una cubatura superiore a 2000 mc.;
- Dotazione di piscina di almeno 80 mq;
- Superficie complessiva calpestabile superiore a 200 mq.

In caso sussistano i requisiti per chiedere il declassamento, è possibile presentare l'apposita istanza tramite portale ad hoc dell'Agenzia delle Entrate, denominata “Procedura DOCFA”, alla luce di una perizia da parte di un professionista tecnico abilitato (architetto, ingegnere, dottore agronomo e forestale, geometra, perito edile, perito agrario limitatamente ai fabbricati rurali, agrotecnico). Dopo aver presentato tale Istanza – a cura di un professionista – il cittadino potrà pagare l'IMU secondo il nuovo accatastamento proposto, per l'anno corrente.

L'amministrazione ha il termine di un anno per esprimersi in relazione all'istanza di declassamento, presentata tramite portale. Nel caso in cui l'Amministrazione dovesse rigettare la proposta e recapitare un provvedimento esplicito di diniego, entro il termine di 60 giorni, il cittadino potrà rivolgersi al Codacons e allo Studio Rienzi, che provvederanno ad assisterlo in sede giurisdizionale dinanzi alla Corte di Giustizia Tributaria territorialmente competente.