

ACCERTAMENTO

Rettifiche catastali sempre da motivare

Gli accertamenti catastali sono a rischio di nullità se non vengono adeguatamente motivati: è questo il principio ormai co-

stante che emerge dalla giurisprudenza di legittimità e di merito, chiamata spesso, negli ultimi tempi, ad affrontare cause legate alle rettifiche operate dalla ex agenzia del Territorio. In più occasioni è stata ribadita dai giudici la necessità di esposizioni non schematiche.

► pagina 21

Accertamento. Stretta della giurisprudenza di legittimità e di merito: bocciate le esposizioni schematiche

Catasto, rettifiche motivate

Nulli gli atti che non indicano gli immobili comparabili o i lavori eseguiti

Antonio Iorio

Accertamenti catastali a rischio di nullità se non adeguatamente motivati: è il principio ormai costante che emerge dalla giurisprudenza di legittimità e di merito, chiamata spesso, negli ultimi tempi, ad affrontare cause legate alle rettifiche operate dalla ex agenzia del Territorio.

Il classamento di un immobile è necessario per l'attribuzione della rendita catastale, che di fatto, esprime il valore di ogni unità. A questo fine, occorre considerare sia le singole caratteristiche dell'immobile (come ad esempio la dimensione, l'epoca di costruzione, la struttura e la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato edilizio, la presenza di pertinenze comuni o esclusive, il livello di piano), sia il contesto in cui è ubicato (riscontrando il grado di urbanizzazione dell'area circostante, la presenza di infrastrutture o la vicinanza alle principali vie di comunicazione). In sintesi dunque, ogni unità immobiliare è qualificata con una determinata

categoria e, in relazione alla "qualità" dell'immobile, con una specifica classe.

Per ogni Comune è stabilita una tariffa per ogni classe che, moltiplicata per la dimensione del fabbricato (vano, metro quadrato o metro cubo) dà la rendita catastale. Gli uffici, per "aggiornare" questo valore possono rettificare la rendita sia di un singolo immobile, sia di tutte le unità presenti in un determinato quartiere o zona. Le cause che rendono necessario un riclassamento sono riconducibili a due categorie:

- ① la variazione subita dalla microzona comunale in cui è ubicato l'immobile, come ad esempio il miglioramento della viabilità, la realizzazione di scuole, ospedali;
- ② l'esecuzione di opere a cura del possessore, volte alla ristrutturazione del fabbricato.

Per la Cassazione (sentenza 6593/2015), a prescindere dall'impulso che ha dato avvio alla procedura di classamento, questa attività è (e resta) una procedura «individuale», che va effettuata considerando i fattori posizionali ed edilizi pertinenti a ciascuna

unità immobiliare. Si tratta così di un unico criterio che consente di identificare il «parametro globale di apprezzamento» del fabbricato stesso.

Gli atti di accertamento catastali, sebbene possano dipendere da vari fattori, spesso riportano una motivazione sintetica e schematica che difficilmente risponde ai requisiti minimi per la validità dell'atto.

La Suprema corte ha da tempo dichiarato la nullità degli atti privi di motivazione poiché questa ha carattere sostanziale e non solo formale: non si tratta infatti di un elemento utile solo a provocare la difesa del contribuente, ma circo-scrive l'eventuale successivo giudizio (sentenza 20251/2015). La Ctr di Milano, sezione staccata di Brescia (sentenza 1043/67/2016), in virtù di questo principio, ha affermato che la motivazione «integrata» nella costituzione dell'ufficio, quindi dopo l'emissione dell'avviso di accertamento, non consente al contribuente di difendersi e pertanto l'atto è nullo (in questo senso anche Ctp Milano, sentenza 1419/12/2016).

Per la Ctr di Roma (sentenza 1075/21/16), non può ritenersi congruamente motivato il provvedimento che faccia riferimento a un generico scostamento del valore dell'immobile ovvero a non precisate opere edilizie eseguite.

Occorre così che il provvedimento, per garantire il diritto di difesa, contenga:

- ① la menzione dei rapporti tra valore di mercato e catastale nella microzona di riferimento, qualora la modifica sia stata avviata su richiesta del Comune;
- ② l'indicazione delle trasformazioni edilizie;
- ③ l'indicazione dei fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li rendono simili all'unità oggetto di riclassamento, quando l'atto sia conseguente a un aggiornamento o a un'incongruità rispetto ad altri immobili (sentenza 23247/2014).

Il contribuente quindi, dovrà comprendere i motivi della variazione eseguita dall'ufficio, per riscontrarne la correttezza ed eventualmente decidere di ricorrere al giudice tributario.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



In sintesi

IL CLASSAMENTO DELL'IMMOBILE

- La rendita catastale esprime il valore del fabbricato, considerando sia le caratteristiche proprie dello stesso, sia il contesto nel quale è ubicato, usando anche criteri comparativi. Ogni Comune è suddiviso in zone censuarie, a ciascuna delle quali sono attribuite una o più tariffe delle diverse classi che possono essere attribuite agli immobili presenti
- L'ufficio potrebbe anche attribuire una rendita dopo aver eseguito una perizia-sopralluogo

LA MOTIVAZIONE

- Dall'atto si devono evincere gli elementi sui quali l'ufficio ha fondato la rettifica
- Se è stata eseguita anche una valutazione comparativa occorre che siano individuati gli immobili-paragone e ove sia fatto riferimento a un altro atto, questo dovrebbe essere allegato
- Il contribuente deve poter «agevolmente» riscontrare la correttezza dei dati e dell'iter seguito. Il provvedimento che non sia adeguatamente motivato è nullo

IL RICORSO

- Gli accertamenti catastali dal 1° gennaio 2016 sono divenuti atti reclamabili e pertanto, per i ricorsi presentati oltre questa data, occorrerà attendere i 90 giorni previsti per la fase di mediazione, prima della costituzione in giudizio

LA DIFESA

- Innanzitutto occorre verificare se è stato assolto l'obbligo di motivazione poiché l'eventuale vizio va rilevato nel ricorso introduttivo e l'ufficio non può integrare o sanarlo in sede di costituzione in giudizio.
- Se i dati sono sufficientemente chiari, occorre verificarne la correttezza e nel caso difendersi sull'incongruità degli stessi rispetto alle caratteristiche del fabbricato

LA SOSPENSIONE CAUTELARE

- Trattandosi di un ricorso ordinario, il contribuente potrebbe richiedere - una volta costituito in giudizio - che sia disposta la sospensione degli effetti dell'atto.
- A questo fine, occorre che possa subire un danno nelle more del giudizio. È necessario così documentare tutte le maggiori spese cui è soggetto in conseguenza della nuova rendita attribuita e dimostrare che il sostenimento delle stesse può risultare eccessivamente gravoso

I termini. Dopo i lavori

Correzioni
oltre i 12 mesi
solamente
con atti ad hoc

I proprietari di immobili sono obbligati a comunicare le modifiche usando procedure automatizzate, il cosiddetto software Docfa (Dm 701 del 19 aprile 1994). Il dichiarante deve proporre la rendita catastale, fornendo nel caso anche documentazione a supporto.

Entro 12 mesi dalla data di presentazione della variazione, l'ufficio può rettificare la rendita proposta dal contribuente (articolo 1, comma 3 del Dm 701/1994). Con la circolare 189/1996, l'ex agenzia del Territorio precisava che la decorrenza di questi termini, senza che ci siano state modifiche della rendita catastale da parte dell'ufficio, configura un silenzio assenso che rende definitiva la rendita. La circolare 7/2005, sempre dell'ex agenzia del Territorio, ha precisato che, entro gli stessi 12 mesi, deve essere notificato al contribuente il provvedimento di rettifica della rendita.

Non di rado, però, gli uffici rettificano anche oltre tale data la rendita proposta. La norma però prevede che in questa ipotesi serva un provvedimento specifico e motivato. In base al documento di prassi dell'ex agenzia del Territorio, l'attività accertativa dell'amministrazione può svolgersi in due fasi:

1 la verifica del classamento e della rendita proposta entro 12 mesi dalla loro attribuzione;

2 oltre questo termine, poiché la rendita diventa definitiva, l'Agenzia può procedere solo con un provvedimento in autotutela adeguatamente motivato.

A.I.

© RIPRODUZIONE RISERVATA