

Gli immobili

LA CLASSIFICAZIONE

Accertamenti catastali nulli se non adeguatamente motivati

Proprio nel 2016 una sentenza di Cassazione ha attenuato i «vincoli»

PAGINA A CURA DI

Sara Mecca

■ Accertamenti catastali a pena di nullità se non adeguatamente motivati: è questo il principio ormai costante che emerge dalla giurisprudenza di legittimità e di merito che, negli ultimi tempi, sta affrontando numerose cause legate alle rettifiche operate dalla ex agenzia del Territorio.

Il classamento di un immobile è necessario per l'attribuzione allo stesso della rendita catastale che, di fatto, esprime il valore di ogni unità. A tal fine occorre considerare sia le singole caratteristiche dell'immobile (come ad esempio la dimensione, l'epoca di costruzione, la struttura e dotazione impiantistica, la qualità e lo stato edilizio) e sia il contesto in cui è ubicato (riscontrando cioè il grado di urbanizzazione dell'area circostante, la presenza di infrastrutture, o la vicinan-

za alle principali vie di comunicazione). In sintesi, dunque, ogni unità immobiliare è qualificata con una determinata categoria e, in relazione alla "qualità" dell'immobile stesso, una specifica classe. Ogni Comune stabilisce una tariffa per ogni classe che, moltiplicata per la dimensione del fabbricato (vano, metro quadrato o metro cubo) dà la rendita catastale. Gli uffici, al fine di "aggiornare" tale valore, possono rettificare sia un singolo immobile, sia tutte le unità presenti in un determinato quartiere o zona.

Le cause che rendono necessario un riclassamento sono:

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

Motivazione troppo sintetica

Gli atti di accertamento catastali la maggior parte delle volte contengono una motivazione talmente sintetica da non rispettare i requisiti minimi ai fini della validità dell'atto. A tal proposito, con orientamento pressoché costante, la Cassazione (sentenze 3156, 4712 e 6593 del 2015) ha stabilito che anche gli atti di classamento catastale sono soggetti all'obbligo di motivazione, al pari

di qualunque altro provvedimento emesso dall'amministrazione.

Il procedimento di revisione parziale del classamento si configura sempre come una procedura "individuale" e va effettuata considerando i fattori posizionali ed edilizi

pertinenti a ciascuna unità immobiliare. In assenza di precise indicazioni "individuali" sull'immobile, la Corte ha dichiarato la nullità degli atti, perché privi di motivazione. Peraltro, è stato anche affermato che la motivazione ha carattere sostanziale oltretutto formale: non si tratta solamente di un elemento idoneo a provocare la difesa del contribuente, poiché serve anche a delimitare l'ipotetico giudizio successivo (sentenza 20251/2015).

Occorre tuttavia dare atto della recente sentenza 21176/2016, con cui la Corte sembra aver capovolto il precedente orientamento in materia di motivazione di atti catastali.

La microzona non basta

Nel caso di specie, alcuni contribuenti impugnavano un accertamento recante la revisione del classamento di determinate unità immobiliari. Tale attività di revisione, svolta sulla base della determinazione dell'agenzia del Territorio e della richiesta del Comune, aveva portato ad un riallineamento del

valore catastale rispetto all'insieme delle microzone comunali. I ricorrenti deducevano, tra i vari motivi, la mancanza nella motivazione dell'atto dell'indicazione di un qualsiasi elemento che giustificasse le ragioni del passaggio delle unità immobiliari ad una superiore categoria catastale. I giudici di legittimità, rigettando il ricorso dei contribuenti, hanno affermato che, per assolvere l'obbligo di motivazione dell'atto di classamento, è sufficiente indicare il presupposto della rettifica, al fine di delimitare l'ambito delle ragioni deducibili dall'ufficio nella fase contenziosa. Nel caso di specie, il provvedimento era giustificato dalla richiesta del Comune di verificare le microzone.

È stato poi precisato che l'atto di classamento non è un atto di imposizione fiscale, con la conseguenza che per la propria validità è sufficiente l'indicazione della norma di riferimento sul cui presupposto viene operata la revisione.

In sostanza, la motivazione dell'atto, ai fini della propria sufficienza, deve fare esclusivo riferimento alla norma secondo la quale non è necessario indicare le specifiche caratteristiche dell'immobile.

Si ribadisce che tale orientamento si discosta da quello che ormai sembrava maggioritario e, dunque, si spera sia solo un caso isolato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Compravendite. In caso di scostamento tra prezzo nel rogito e quello risultante dall'Osservatorio la rettifica ammessa solo con indizi gravi, precisi e concordanti

Stime Omi insufficienti per aumentare il valore

Le stime dell'Omi costituiscono meri valori presuntivi e indiziari non idonei, da soli, a stabilire un maggior valore dell'atto di compravendita. Pertanto, nel caso in cui si rilevano degli scostamenti tra il prezzo indicato nel rogito e quello che risulta dall'Osservatorio del mercato immobiliare, saranno necessari altri gravi, precisi e concordanti indizi per poter rideterminare la pretesa. Tale principio è stato affermato dalla Cassazione, con la sentenza 21569/2016.

L'Agenzia rettificava il valore indicato in un atto di compravendita di un ufficio con annesso magazzino, liquidando contestualmente la maggior imposta di registro, ipotecaria e catastale. L'accertamento era fondato esclusivamente su un mero riscontro dei dati Omi, secondo i quali il prezzo di compravendita dichiarato in atto era inferiore al valore di mercato.

Il «peso» delle presunzioni

Il provvedimento veniva impugnato dinanzi al giudice tributario, lamentando che le stime Omi erano solo presunzioni che da sole non potevano fondare la rettifica di valore. Il giudice di primo grado accoglieva le doglianze del contribuente, tuttavia respinte in grado di appello. Contro la decisione ricorreva così in Cassazione.

I giudici di legittimità hanno innanzitutto affermato che l'onere probatorio in tema di imposte derivanti dalla compravendita di immobili incombe sull'ufficio, il quale deve accertare il valore venale in comune commercio cui applicare la conseguente tassazione. La base imponibile deve considerare la natura, la consistenza e l'ubicazione dei beni, oltre che le caratteristiche delle aree, anche in relazione allo strumento urbanistico e allo stato delle opere di urbanizzazione confrontando, per quanto possibile, con immobili simili trasferiti non oltre il triennio precedente.

I valori Omi sono stime presuntive ed indiziarie idonee da sole a rettificare il prezzo indicato in atto occorrendo, ai fini dell'accertamento, che siano integrate da altri elementi probatori a dimostrazione della loro attendibilità.

La decisione appare particolarmente importante poiché gli uffici tendono ad utilizzare in via quasi automatica le presunzioni Omi per le rettifiche ai fini del registro. In particolare, secondo la tesi erariale, poiché si tratta di un'imposta da applicare sul valore venale in comune commercio, non sono necessarie né prove a dimostrazione dell'incasso delle somme accertate, tanto meno ulteriori elementi, atteso che le predette stime dovrebbero rappresentare il prezzo mediamente applicato.

L'ufficio deve «documentare»

Secondo le indicazioni fornite ora dalla Cassazione, invece, il valore di mercato va documentato, dovendo l'ufficio produrre ulteriori elementi. In proposito, occorre rilevare che l'agenzia delle Entrate, con la circolare 16/2016, ha confermato tale interpretazione, precisando che l'Omi deve rappresentare solo il dato iniziale, poiché occorrono il confronto con immobili simili ed una valutazione delle caratteristiche. È così auspicabile che gli uffici quanto prima applichino tali principi.

Da evidenziare che la Cassazione, con un'altra interessante pronuncia (10222/16) ha affermato che è illegittima la rettifica del valore di compravendita di un terreno, se fondata esclusivamente su una perizia redatta dall'ufficio: si tratta, infatti, di una valutazione di parte che va raffrontata con eventuali altri elementi prodotti dal contribuente.

Amministrazione e contribuente si pongono dinanzi al giudice sullo stesso, così che la relazione di stima di un immobile, redatta da un organo interno all'Agenzia, costituisce una relazione tecnica di parte e non una perizia d'ufficio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Contenuti e contestazione del classamento

01 | MOTIVAZIONE

Al fine di una piena garanzia del diritto di difesa, l'atto di classamento deve contenere:

- a) l'indicazione dei rapporti tra valore di mercato e valore catastale nella microzona interessata, nel caso in cui la variazione sia derivata da una richiesta del Comune;
- b) il riferimento alle trasformazioni edilizie;
- c) la menzione degli immobili, del relativo classamento e delle caratteristiche analoghe che li rendono simili all'unità oggetto di riclassamento, qualora l'atto sia successivo ad un aggiornamento o ad una incongruità rispetto ad altri fabbricati

02 | RICORSO

L'accertamento catastale va

impugnato dinanzi alla Commissione tributaria secondo le ordinarie regole previste. Recentemente, peraltro, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (sentenza 2950/2016) hanno confermato che ove il contribuente contesti le risultanze dei pubblici registri e venga richiesta una variazione dei dati negli stessi contenuti, la giurisdizione è, appunto, del giudice tributario

03 | RECLAMO

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

