

IMU E TRIBUTI LOCALI

Accatastamento imposto dal comune con retroattività limitata

di Fabio Garrini

La **nuova rendita** attribuita a seguito dell'attivazione, da parte del comune di ubicazione dell'immobile, della **procedura di cui all'[articolo 1, comma 336, L. 311/2004](#)**, esplica **efficacia retroattivamente**, ovvero dal **momento in cui tale accatastamento doveva essere realizzato**; la retroattività è però subordinata al fatto che il comune abbia **indicato, nell'atto di richiesta di variazione catastale, la data cui tale variazione doveva essere proposta**.

Secondo la **Cassazione**, nella [sentenza n. 4580 del 15.02.2019](#), non assumono alcuna rilevanza indicazioni generiche di altro tipo, al ricorrere delle quali la **nuova rendita** risulta **efficace dall'inizio dell'anno nel quale il comune ha notificato la richiesta al contribuente**.

La richiesta di accatastamento da parte del comune

L'[articolo 1, comma 336, L. 311/2004](#) dispone quanto segue: “*i comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al D.M. 19 aprile 1994, n. 701 del Ministro delle finanze*”.

In forza di tale previsione l'**ente locale** ha facoltà di chiedere, ai **titolari di diritti reali su immobili**

- **non censiti** (ossia immobili per i quali non è mai stato presentato un accatastamento);
- ovvero **con censimento inadeguato** a seguito di **intervenute modificazioni strutturali** (ossia immobili per i quali doveva essere proposta variazione catastale),

di procedere al nuovo accatastamento del fabbricato.

In caso di **inadempienza** dei titolari (il **termine** per soddisfare le richieste del comune è fissato in **90 giorni**), l'ente locale inoltrerà **segnalazione agli uffici catastali**, i quali **provvederanno d'ufficio all'accatastamento** (ovvero alla **variazione del classamento esistente**) dell'immobile oggetto della contestazione.

Gli **oneri** derivanti da tale attività saranno messi comunque **a carico dei contribuenti** nel caso in cui gli uffici catastali dovessero agire d'ufficio per inerzia del possessore dell'immobile oggetto di revisione.

Il successivo [comma 337](#) si occupa della **decorrenza dell'efficacia della rendita catastale** attribuita, **in deroga alle regole ordinarie** che fissano l'efficacia della rendita catastale. **Tale rendita produce effetto fiscale:**

- a decorrere dal **1° gennaio dell'anno successivo** alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune,
- ovvero, **in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica** della richiesta del comune.

Pertanto la **decorrenza (retroattiva o meno) dipende** in maniera centrale **da quanto il comune ha indicato nella richiesta di accatastamento avanzata al contribuente.**

Il tema dell'indicazione del **momento** al quale far **retroagire** la rendita è il tema centrale del contenzioso che ha portato alla pronuncia in commento.

Gli **avvisi di accertamento** impugnati riguardano una contestazione Ici (ma le medesime considerazioni valgono anche oggi ai fini Imu e Tasi) notificati ai proprietari di un **fabbricato ex rurale per il quale nessuno aveva proceduto al previsto accatastamento.**

Poiché tale irregolarità era risalente ad un periodo antecedente quello in cui i possessori erano entrati in possesso dell'immobile, nella richiesta inviata ai contribuenti **il comune non ha individuato tale momento, ma si è limitato ad indicare la data dell'atto con il quale era stato acquisito il possesso** (nel caso specifico, a seguito di successione testamentaria), comunque antecedente ai periodi d'imposta che sono stati oggetto di contestazione.

In particolare, tali immobili erano stati **ereditati** nel **1997** e, in tale momento, gli immobili presentavano già le **irregolarità catastali** poi sanate tramite la descritta procedura *ex comma 336*.

A seguito dell'**accatastamento**, nel **2009**, il comune ha notificato ai possessori **avvisi di accertamento per le annualità dal 2003 al 2006.**

Secondo la Suprema Corte il **riferimento nella richiesta di accatastamento al momento dell'acquisto dell'immobile**, seppure comunque antecedente alle annualità oggetto di contestazione, **non sarebbe sufficiente** ad assicura la retroattività della rendita.

La conseguenza è che **tal rendita non poteva far retroagire la richiesta e gli atti contestati**, tutti riguardanti periodi d'imposta antecedenti tale notifica, i quali sono quindi da considerarsi **illegitimi**.

Master di specializzazione

ENTI NON PROFIT: PROFILI GIURIDICI E FISCALI

[Scopri le sedi in programmazione >](#)