

IMU E TRIBUTI LOCALI

Ruralità: la richiesta di classamento in D/10 non è retroattiva

di **Fabio Garrini**

La **tassazione di un fabbricato** provvisto di rendita può apparire elemento scontato quasi banale; in realtà occorre valutare quale sia **l'efficacia di questa rendita**, per stabilire in quale momento essa produca i propri effetti, prima di tutto, dal punto di vista fiscale.

Nella recente sentenza della [Corte di Cassazione n.21097 del 07.08.2019](#), dopo aver analizzato l'ormai consolidato tema dei fabbricati rurali, per i quali viene richiesto il censimento nella prescritta categoria D/10 al fine di fruire della detassazione Ici e Imu, il giudice ha ribadito che la **decorrenza** della nuova rendita **dipende dal tipo di variazione** proposta tramite la procedura DOC.FA, procedura che permette al contribuente di ottenere immediatamente la rendita di tale immobile.

Inoltre, va segnalato, i giudici di legittimità confermano il consolidato orientamento per cui le **variazioni non possono considerarsi retroattive**, anche se le situazioni di fatto che le hanno prodotte già erano presenti.

Efficacia della rendita

Per i fabbricati, l'elemento centrale nella determinazione della base imponibile è certamente la **rendita catastale**; occorre, però, riflettere circa quale sia la decorrenza di variazioni apportate alla rendita catastale di un fabbricato.

Come noto, l'[articolo 74, comma 1, L. 342/2000](#) impone che *“A decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita”*.

Le costituzioni o variazioni catastali presentate agli uffici competenti con procedura **DOC.FA**, ex **D.M. 701/1994** (ossia la procedura in base alla quale è il contribuente stesso che, al momento di proporre la variazione catastale, propone la rendita) non rientrano nell'ambito di applicazione dell'[articolo 74 L. 342/2000](#), con la conseguenza che **non sussiste alcun obbligo di notifica** da parte dell'Ufficio e l'atto attributivo o modificativo della rendita catastale ha **efficacia immediata**, dal giorno stesso di presentazione.

Si tratta della generalità delle pratiche catastali presentate da circa 20 anni a questa parte: la procedura DOC.FA, infatti, **rende immediatamente disponibile la rendita** – in quanto proposta dallo stesso contribuente in sede di presentazione della pratica catastale – **e non implica**

pertanto alcuna notificazione da parte degli Uffici catastali, salvo il caso di rettifica d'ufficio entro un anno del classamento presentato.

*Sul punto la sentenza in commento osserva come “nel caso in cui la variazione di rendita o l'attribuzione di rendita venga proposta dal contribuente, attraverso la procedura DOCFA, la nuova rendita produce effetti dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui la variazione viene annotata negli atti catastali. Nel caso in cui la variazione della rendita consegua a **modificazioni della consistenza o della destinazione dell'immobile**, come nella specie, denunciate dallo stesso contribuente, essa **trova applicazione dalla data della denuncia**”.*

Questo principio, osserva la Corte di Cassazione, già era stato espresso in precedenti pronunce; in particolare viene richiamata la [sentenza n. 11448 del 2018](#), nella quale il contribuente possedeva un immobile originariamente classato in D/7, per il quale poi aveva richiesto nuovo accatastamento in categoria E/1, invocando retroattivamente l'esenzione Ici (esenzione che la disciplina Ici riconosce ai fabbricati censiti in categoria E), nella considerazione che la destinazione dell'immobile esistesse già in precedenza. Sul punto la Corte, come anche nella precedente [sentenza n. 1704/2016](#), già si era espressa affermando che gli **immobili erroneamente classificati** dal contribuente tramite procedura DOC.FA in una categoria non conforme alla destinazione d'uso, **non possono essere esentati ove tale errato classamento sia stato appunto determinato da una omissione del contribuente**, che non abbia provveduto a denunciare l'effettivo utilizzo del cespite.

Tornando al caso analizzato nella [sentenza n. 21097/2019](#), la Corte di Cassazione afferma che la **variazione catastale proposta dal contribuente per attribuire al fabbricato la categoria D/10** (al fine di beneficiare dell'esenzione di tributi locali) **non può in alcun caso retroagire**.

Il contribuente che intendeva opporsi alla cancellazione della annotazione di ruralità doveva opporsi a tale atto; **la successiva variazione proposta dal contribuente per censire l'immobile in categoria D/10 ha, quindi, effetto esclusivamente dalla data della variazione stessa**.

Non deve confondere il fatto che il **D.L. 201/2011** avesse previsto una apposita procedura per consentire al contribuente di autocertificare il possesso dei requisiti di ruralità richiedendo la categoria catastale A/6 o D/10, con effetto retroattivo di 5 anni: anzi, afferma la Cassazione, il fatto che sia stata introdotta una specifica previsione in tale senso, comprova il fatto che in via generale **tale retroattività non possa essere riconosciuta**.

In tale senso, viene richiamata la [sentenza n. 12780/2018](#): “sulla base di una procedura ad hoc che non avrebbe avuto ragion d'essere qualora la natura esonerativa della ruralità fosse dipesa dal solo fatto di essere gli immobili concretamente strumentali all'attività agricola, a prescindere dalla loro classificazione catastale conforme”.

Corso per dipendenti

I FORFETTARI E IL REGIME DI CASSA

Scopri le sedi in programmazione >