

IMU E TRIBUTI LOCALI

Efficacia delle rendite catastali tra variazioni ed errori di classamento

di **Fabio Garrini**

Seminario di specializzazione

INTERNAZIONALIZZAZIONE D'IMPRESA: VARIABILI FISCALI E OPERATIVE NEI FLUSSI CON L'ESTERO

 **Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!**

[accedi al sito >](#)

La **tassazione dei fabbricati**, in particolar modo con riferimento alla determinazione dei tributi locali, è ancorata ad un **dato rilevabile dagli atti catastali: la rendita**.

Da oltre vent'anni la determinazione della rendita catastale è regolata dalla cosiddetta **procedura DOCFA**, introdotta dal D.M. 701/1994, in base alla quale la **rendita viene iscritta su istanza del contribuente (cosiddetta "rendita proposta")** e l'ufficio ha un determinato lasso di tempo (pari a dodici mesi) entro il quale **intervenire per modificare quando proposto**.

In relazione **all'efficacia fiscale** della rendita, 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**".

Evidentemente le costituzioni o variazioni catastali presentate agli uffici competenti con procedura DOCFA non rientrano nell'ambito di applicazione del citato **articolo 74**, 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 (sul punto si veda quanto affermato nella **circolare 4/FL/2001**).

Malgrado questo porti ad una **determinazione oggettiva dell'imposta dovuta**, occorre chiedersi se effettivamente la rendita iscritta in quel momento agli atti catastali **sia valida e possa essere utilizzata** per il calcolo del tributo.

La rettifica della rendita

Un primo aspetto da valutare riguarda la constatazione di un possibile **vizio** nell'attribuzione della rendita catastale.

Sul punto l'Agenzia del Territorio ([circolare 11/E/2005](#) e [1/T/2007](#)) ha affermato che la **nuova rendita attribuita** (a nulla rileva che l'innescò per la correzione derivi da una richiesta del contribuente oppure avvenga d'ufficio) che sostituisce quella viziata iscritta agli atti, quando il riesame sia finalizzato ad **eliminare incongruenze** derivanti da semplici errori di inserimento dati oppure da erronee applicazioni dei principi dell'estimo catastale, deve essere fatta **risalire al momento dell'originario classamento**.

Al riguardo si è formata una costante posizione giurisprudenziale che porta ad affermare che, quando l'errore di classamento sia imputabile ad un **errore commesso dal contribuente**, la nuova rendita esplica **efficacia dalla data della richiesta di rettifica** (si veda in particolare la sentenza Cassazione n. 20463/2017).

Analogo principio è stato espresso nella [sentenza n. 21097/2019](#), attraverso la quale la **Cassazione nega la retroattività della categoria D/10** (e dei conseguenti vantaggi fiscali per i **fabbricati rurali**) quando l'errore del classamento (che aveva posto l'immobile in diversa categoria) **risultava imputabile al contribuente**.

Principio poi confermato nella **sentenza n. 24279/2019**, nella quale l'erroneo classamento da parte di un contribuente di un immobile in D/7 in luogo della corretta **categoria E/3**, ha causato la perdita della possibilità di fruire dell'esenzione prevista per quest'ultima categoria (la categoria E/3 risulta infatti efficace solo **dalla data in cui il contribuente ha chiesto la rettifica**). Si tratta di un caso sostanzialmente identico a quello esaminato nella precedente [sentenza n. 11448/2018](#).

La variazione della rendita

Esaminata l'ipotesi della correzione degli errori, occorre valutare un diverso aspetto, attinente la possibilità attribuita agli uffici catastali di **modificare la rendita proposta dal contribuente**.

Su questi aspetti consta un recentissimo documento di prassi (si tratta della [circolare 7/E/2022](#)) che propone un punto della situazione, ponendosi in continuità con una consolidata posizione espressa dalla giurisprudenza di legittimità.

In relazione alla questione in esame, il primo tema da valutare è il **termine** entro il quale l'ufficio può procedere a modificare la rendita proposta: in altri termini, i 12 mesi normativamente stabiliti sono un termine invalicabile?

Tale termine va qualificato come **ordinatorio, non perentorio**: questo significa che il **decorso del termine di un anno previsto per la determinazione della rendita catastale definitiva non**

comporta la decadenza per l'Amministrazione dal potere di verifica.

La seconda questione attiene invece l'**efficacia** da attribuire alla rendita modificata, in rapporto al tenore del richiamato [articolo 74, comma 1, L. 342/2000](#), secondo il quale **gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci a decorrere dalla loro notificazione ai soggetti intestatari.**

Il riferimento giurisprudenziale principale è la **sentenza a Sezioni Unite n. 3160/2011**, nel cui solco si è posta tutta giurisprudenza successiva di legittimità.

In tale pronuncia si coglie che l'inciso secondo cui l'efficacia opera "*solo a decorrere dalla loro notificazione*" indica l'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita se non notificata ma **non esclude affatto la utilizzabilità della rendita (una volta) notificata** a fini impositivi anche per annualità d'imposta per così dire "sospese", ovvero sia suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso.

Pertanto, riepilogando sul punto, occorre distinguere:

- **l'efficacia** della rendita catastale modificata, coincidente con la data di notificazione dell'atto attributivo della rendita;
- **l'utilizzabilità** della medesima, coincidente con il momento a partire dal quale l'ente impositore può applicare la nuova rendita ai fini della determinazione dei tributi per le annualità d'imposta non definite ("sospese", ovvero sia ancora suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso).

Tali conclusioni sono peraltro state ribadite dalla Suprema Corte nelle recenti ordinanze n. 9963/2021, n. 8197/2021, n. 8198/2021 e n. 29898/2022.

Si pensi al seguente **esempio concreto**: il contribuente ha presentato un accatastamento di un appartamento il 15.10.2019 con rendita di 1.000 e gli uffici catastali hanno notificato il 15.02.2022 un provvedimento con il quale tale rendita è stata **rettificata** a 1.500.

In forza dell'[articolo 74, comma 1, L. 342/2000](#) (secondo l'interpretazione oggi consolidata) il comune potrà utilizzare tale rendita per emettere **accertamento in rettifica solo a decorrere dal 15.02.2022**, ma potrà **pretendere la differenza d'imposta sin dalla data dell'originario classamento**, ossia il 15.10.2019.