Nuova rendita catastale: obbligo di notifica pena l'inefficacia della stessa

di Davide Di Giacomo

Pubblicato il 22 Dicembre 2017

l'attribuzione di una nuova rendita catastale da parte dell'ufficio finanziario comporta la notifica della medesima pena l'inefficacia della stessa. L'omessa notificazione dell'attribuzione o rettifica della rendita rende nullo l'eventuale accertamento emesso dall'ente locale

La rettifica di una nuova rendita catastale da parte dell'ufficio finanziario comporta la notifica della medesima, pena l'inefficacia della stessa.

L'omessa notificazione dell'attribuzione o rettifica della rendita, adottata a partire dal 1° gennaio 2000, rende nullo l'accertamento emesso dall'ente locale ai fini ICI (Cass. ord. n. 22789/2017).

La decisione in parola fornisce la corretta interpretazione della norma contenuta nell'art. 74 della Legge n. 342/2000 secondo cui **l'atto attributivo o modificativo delle rendite catastali per terreni e fabbricati "sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione" ai soggetti intestatari da parte dell'Ufficio del Territorio** (ora Agenzia delle entrate-territorio). La notifica, pertanto, deve essere eseguita dall'Ufficio del Territorio competente che deve darne tempestiva comunicazione agli enti locali interessati; dalla data di notificazione decorre il termine di 60 giorni per la proposizione del ricorso avverso l'attribuzione della rendita catastale. In base al primo comma del suddetto art. 74 a decorrere dal 1° gennaio 2000 **le rendite catastali hanno efficacia solo a con la loro notificazione**. I successivi due commi si riferiscono al periodo transitorio per le rendite depositate fino al 31/12/1999 e non ancora notificate: solo per queste rendite è possibile da parte dei Comuni eseguire la notifica delle medesime per il tramite dell'avviso di accertamento, svolgendo quest'ultimo la duplice funzione di accertamento e notifica della rendita catastale.

Pertanto, poiché gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali acquistano rilevanza giuridica solo dal momento in cui queste ultime sono ritualmente notificate, ai fini dell'ICI, il comune a decorrere dal 1°

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

gennaio 2000, fino alla data dell'avvenuta notificazione della rendita, non può legittimamente richiedere l'imposta (Cass n. 4336 del 2015).

La giurisprudenza ha ritenuto che per la liquidazione della maggiore imposta ICI sulla base della dichiarazione in sede DOCFA, ovvero della rendita proposta e, quindi, accettata dal contribuente non si applica l'art.74, comma 1, della L. n.342/2000, secondo cui le rendite catastali sono efficaci ai fini tributari "*solo dall'anno successivo alla loro notificazione al contribuente*". (Cass. n.15719/2009; CTR Lazio n. 503/2010).

Nel caso di specie il contribuente ha impugnato l'avviso di accertamento ai fini ICI notificatogli dal Comune. La Commissione tributaria di primo grado ha respinto il ricorso avverso l'atto impositivo con cui l'ente locale aveva contestato al contribuente l'omesso versamento del tributo in relazione alla maggiore rendita catastale all'immobile accertato; la CTR ha accolto l'appello del contribuente che non aveva mai ricevuto la notifica della rendita indicata dall'Ufficio.

Il Comune ha proposto ricorso per Cassazione eccependo, tra i vari motivi, la violazione del citato art. 74 laddove la CTR ha ritenuto che l'omessa notifica della rendita catastale ne impedisse l'utilizzazione ai fini della determinazione della base imponibile ICI , non rilevando che il contribuente aveva omesso di eseguire qualsiasi versamento, di imposta.

La Corte ha rilevato preliminarmente che l'immobile in questione, in costruzione al momento dell'acquisto della quota di usufrutto da parte del contribuente, era stato oggetto di lavori di trasformazione a seguito dei quali c'è stata la variazione della destinazione d'uso.

La rettifica del valore dell'immobile da parte dell'Agenzia del Territorio rispetto a quello dichiarato dal contribuente comporta che la rendita attribuita successivamente a quella proposta dal contribuente è successiva al 1° gennaio 2000 e il conseguente obbligo di notifica ai sensi del richiamato art. 74 legge n. 342/2000 affinché l'atto sia efficace; diversamente da quanto disposto dal comma 3 della medesima norma per le rendite attribuite prima del 31/12/1999.per le quali il Comune può richiedere legittimamente l'imposta dovuta.

La sostituzione degli uffici catastali non è comunque consentita per le rendite attribuite dopo il 1° gennaio 2000, per le quali la notifica da parte dell'Agenzia del Territorio è obbligatoria e la sua

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

eventuale omissione comporta l'illegittimità dell'avviso di accertamento. Infatti, hanno rilevato i giudici, l'omessa notifica della rendita catastale, adottata dopo la data del 31/!2/1999 ne preclude l'utilizzabilità ai fini della determinazione della base imponibile dell'ICI (al pari dell'IMU e TASI), non potendosi ipotizzare un vulnus (lesione) alla difesa dell'ente locale che avrebbe potuto eventualmente chiamare in causa l'Ufficio del Territorio per consentirle di comprovare la notifica eseguita della rendita catastale.

La giurisprudenza ha ritenuto che ove la controversia in tema di accertamento ICI veda il contribuente contestare l'attribuzione della rendita (trattandosi di rendita attribuita o modificata dopo il 1° gennaio 2000), sussista unicamente un litisconsorzio facoltativo improprio

Né può ritenersi, in tal caso, un *vulnus* al diritto di difesa del Comune, che avrebbe potuto chiedere la chiamata in causa dell'allora Agenzia del Territorio, affinché potesse comprovare l'effettuata notifica della rendita catastale dell'immobile contestata dal contribuente (Cass. n. 1439/2017; n. 30717/2011).

22 dicembre 2017

Davide Di Giacomo

https://www.commercialistatelematico.com/articoli/2017/11/imu-caso-immobili-inagibili.html

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D