La legittima motivazione dei DOCFa

di Gianfranco Antico

Pubblicato il 6 Settembre 2022

In tema di **classamento di immobili**, qualora l'**attribuzione della rendita catastale** avvenga a seguito della cd. **procedura DOCFA**, l'**obbligo di motivazione del relativo avviso** è soddisfatto con la mera **indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita**, quando gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano disattesi dall'Ufficio e l'**eventuale differenza tra la rendita proposta e quella attribuita** derivi da una **diversa valutazione tecnica** riguardante il **valore economico dei beni**.

Il fatto: la variazione catastale da appartamento a studio professionale

La controversia oggetto dell'ordinanza di Cassazione in esame trae origine da una **proposta di variazione catastale effettuata con procedura Docfa** dal precedente proprietario dell'immobile, in data 24 marzo 2016.

L'immobile era stato acquistato dagli odierni ricorrenti in data 27 giugno 2016, già locato ad uno studio di avvocati, e solo nel 2018 la ricorrente vi aveva trasferito la residenza, a seguito del recesso dal contratto di locazione stipulato dal precedente proprietario.

L'**attribuzione della categoria A10** era stata effettuata all'**esito di un sopralluogo** da cui era emerso che l'**immobile** era **locato ad uno studio professionale di avvocati**.

La CTP aveva accolto il ricorso sotto il profilo del difetto motivazionale dell'avviso impugnato.

La CTR ha, invece, accolto l'appello dell'Agenzia, ritenendo adeguatamente **motivato l'avviso di accertamento**, tenuto conto che la **rendita** è stata **rideterminata a seguito alla procedura cd. Docfa**; dallo stesso si evince che la **diversa rendita** è stata attribuita in ragione della **constatazione che l'immobile fosse un ufficio per avvocati**; il classamento è stato effettuato tenendo anche conto di

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

quello attribuito alle altre **unità immobiliari limitrofe**; ai fini della distinzione tra l'uso di abitazione e l'uso professionale, occorre fare riferimento all'art. 43, comma 2, del T.U.n.917/86, che distingue tra strumentalità per natura oggettiva e quella

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

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