

IMU e rendita catastale proposta: la determinazione della base imponibile

di [Nicola Forte](#)

Pubblicato il 13 Giugno 2024

In vista della scadenza per il versamento dell'acconto IMU, ecco le modalità di determinazione della base imponibile per i fabbricati e i criteri da seguire in caso di nuove costruzioni o interventi edilizi. Vedremo quale è l'importanza della rendita catastale proposta in sede di DOCFA

Scadenza IMU di Giugno: cosa c'è da sapere

Il mese di **giugno** rappresenta un periodo denso di impegni tributari e i contribuenti dovranno "passare alla cassa" anche per il **versamento dell'acconto IMU**: la scadenza è fissata per il giorno **16 giugno 2024**, ma cadendo di domenica l'appuntamento è rinviato al primo giorno successivo non festivo, quindi al 17.

Base imponibile e rendita catastale: i casi di nuova edificazione

Ai fini della determinazione della base imponibile dei fabbricati dovrà essere utilizzata la **rendita iscritta in catasto al 1° gennaio dell'anno di riferimento**. La previsione è contenuta nell'art. 1, comma 745 della L. n. 160/2019. Il criterio da seguire è però diverso nell'**ipotesi di nuova edificazione o di interventi edilizi sui fabbricati**. In questi casi, la nuova rendita, attribuita a seguito dell'obbligo di aggiornamento catastale dovrà essere utilizzata con decorrenza dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data del loro utilizzo.



Procedura DOCFA e proposta di rendita

Secondo quanto previsto dal **DM 19 aprile 1994, n. 701** i proprietari, al termine dei lavori, attraverso la

procedura informatica DOCFA, formulano una proposta di rendita. Ai sensi dell'art. 1, comma 3 del decreto citato **la rendita proposta rimane negli atti catastali fin quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento propri**, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione della dichiarazione di variazione alla determinazione della rendita catastale definitiva. L'Agenzia delle entrate, nello stabilire la rendita definitiva, può rettificare la rendita proposta. In tale ipotesi la rendita rettificata deve essere notificata ai soggetti intestatari della partita catastale e da tale data decorrerà il termine di 60 giorni per proporre ricorso davanti alla Corte di Giustizia Tributaria. A tal proposito deve essere ancora osservato come la rettifica potrà essere effettuata anche decorso il termine di dodici mesi dall'attribuzione della rendita proposta considerata la non perentorietà del predetto termine. Dopo l'avvenuta notifica la rendita dovrà essere utilizzata anche con riferimento alle annualità pregresse in quanto ancora suscettibili di accertamento. Il principio è stato affermato dalla Corte di Cassazione.

Il parere della Cassazione

Secondo la Suprema Corte, **dalla data della notifica decorre il termine per l'impugnazione dell'atto**, ma la rendita rettificata risulta applicabile anche ai periodi d'imposta antecedenti ancora suscettibili di accertamento e liquidazione e/o di rimborso del tributo. In questo senso si sono espresse le [ordinanze nn. 8550 e 4204](#) rispettivamente **del 24 marzo e 10 febbraio 2023**. Conseguentemente, la rendita proposta deve essere utilizzata ai fini della determinazione della base imponibile IMU con decorrenza dalla data di variazione. Tuttavia, in caso di rettifica sarà sostituita da quella accertata con la possibilità per il Comune di recuperare la differenza di imposta.

Applicabilità della rendita rettificata e impugnazioni

Non sembra, invece, che l'ente locale possa irrogare e richiedere le relative sanzioni calcolate sulla maggiore imposta dovuta. Ciò in quanto l'art. 74 della L. n. 342/2000 prevede che gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati siano efficaci solo con decorrenza dalla loro notificazione. **Le variazioni delle rendite catastali**, sia proposte, sia conseguenti ad un avviso di accertamento, **non determinano l'obbligo di presentazione della dichiarazione IMU.** Infatti, si tratta di una modifica la cui conoscenza è già nella disponibilità dell'ente locale.

NdR: potrebbe interessarti anche... [Acconto IMU 2024: rata in scadenza il 17 giugno 2024 IMU 2024 e gli immobili di categoria D privi di rendita catastale](#)

Nicola Forte Giovedì 13 giugno 2024