
La rettifica automatica del classamento catastale

di [Commercialista Telematico](#)

Publicato il 6 Dicembre 2013

Molti Comuni stanno provvedendo ad una revisione (al rialzo) delle rendite catastali: tale rettifica di classamento automatica è legittima? (Avv. Giuseppe Marino)

In questi giorni gli Uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate (e cioè gli ex Uffici dell'Agenzia del Territorio, di recente inglobata nell'Agenzia delle Entrate) stanno notificando ai contribuenti proprietari di immobili degli avvisi di accertamento catastale diretti ad ottenere, su richiesta dei vari Comuni, una revisione parziale o totale del classamento delle unità immobiliari urbane site nelle microzone comunali nelle quali

“Il rapporto tra il valore medio di mercato, individuato ai sensi del Regolamento di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, e il corrispondente valore medio catastale (omissis) si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali”.

La motivazione di tali avvisi è pressoché identica per tutti, variando solamente la tabella relativa alle microzone del Comune sul cui territorio insiste l'immobile accertato. L'effetto è che tramite i cennati avvisi l'Agenzia delle Entrate sta effettuando un indiscriminato aumento della rendita catastale dell'unità immobiliare accertate applicando dei non meglio precisati criteri in via del tutto “automatica”, spesso e volentieri in conseguenza anche della modifica sia della categoria catastale del cespite (ad esempio, da A/4 ad A/2) che della classe del medesimo (elementi, questi, che come è noto influiscono significativamente sulla determinazione della rendita catastale). Ad avviso di chi scrive siffatta modalità “automatica” di accertamento catastale non appare legittima per un'evidente vizio di carenza di motivazione.

Ed invero, in primo luogo ci si chiede come possa l'Ufficio finanziario procedere "a tavolino" ad una revisione del classamento di un immobile, e quindi senza un preventivo sopralluogo, soprattutto nei casi in cui viene modificata la categoria e la classe catastale: in questi casi, infatti, non si può prescindere da un attento esame delle caratteristiche costruttive ed abitative dell'immobile. Aggiungasi, inoltre, che un simile modalità di accertamento incorre anche in una palese violazione dell'art. 61, D.P.R. n. 1142/1949, che impone la necessità del confronto delle unità immobiliari da riclassare con "le unità tipo" ai fini del collocamento

nelle categorie e classi prestabilite per zone censuarie. E come è noto, grava sull'Ufficio impositore l'assolvimento del suddetto onere probatorio. Nel caso in esame, invece, l'Ufficio, in disapplicazione della citata norma, procede alla revisione del classamento non attraverso il confronto con il quadro tariffario vigente e con le unità tipo che lo avevano generato, bensì attribuendo indistintamente ed indiscriminatamente – a tutte le unità immobiliari comprese nelle microzone interessate – una classe di merito superiore rispetto a quella in precedenza attribuita. In secondo luogo, un simile immotivato accertamento catastale impedisce al contribuente di difendersi adeguatamente in giudizio. E' infatti a tutti noto l'orientamento giurisprudenziale della Cassazione, secondo il quale



"In tema di classamento di immobili, l'obbligo della motivazione dell'avviso di classamento non può ritenersi osservato mediante la mera indicazione dei dati oggettivi acclarati dall'ufficio tecnico erariale e della classe conseguentemente attribuita all'immobile, trattandosi di elementi non idonei a consentire al contribuente, attraverso il raffronto con quelli indicati nella propria dichiarazione, di intendere le ragioni della classificazione, sì da essere in condizione di tutelarsi mediante ricorso alle commissioni tributarie, atteso che Esso è incontestabilmente un provvedimento di natura valutativa, integrante un atto di accertamento il quale, come tale, deve essere motivato (Cfr. anche Cass. Sentenza n. 5717 del 05/05/2000)" (Cass., sent. n. 4509/2009).

Merita, infine, di essere menzionata una recente sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Lecce (sentenza n. 536 del 24.6.2013), che proprio in subjecta materia ha affermato i seguenti condivisibili principi, accogliendo il ricorso proposto dal contribuente ed annullando per l'effetto l'avviso di accertamento catastale:

“Ciò posto, osserva il Collegio che nella fattispecie in esame l’Agenzia del Territorio, dopo aver elencato nella premessa dell’avviso di accertamento una serie di riferimenti normativi relativi all’attività di revisione e dopo aver richiamato genericamente gli interventi dell’Amministrazione comunale diretti alla riqualificazione della viabilità interna e dell’arredo urbano nel centro storico, ha poi sostenuto: “A fronte della trasformazione verificatasi nel tessuto urbano e socio-economico, le classificazioni catastali, in buona parte sono rimaste immutate. Per la microzona 1 si evidenzia la presenza significativa di unità immobiliari qualificate come popolari o addirittura ultra popolari in un’area che ha mutato i caratteri popolari o economici che aveva nell’anteguerra e per la microzona 2 si deve segnalare la grandissima espansione dell’abitato riqualificatosi e fortemente sviluppatosi nell’ultimo ventennio.

L’espansione progressiva dell’abitato e le edificazioni nelle zone marine e rurali i cui classamenti si sono nel tempo affiancati con i classamenti originari hanno determinato una disomogeneità tra le unità immobiliari classate in epoche differenti e nelle microzone comunale”. Ha concluso affermando che è proprio: “... al fine di porre rimedio alle incongruità e/o disomogeneità dei classamenti esistenti nelle citate microzone che l’Ufficio è intervenuto sulle categorie e classi delle unità immobiliari – come quelle oggetto del presente accertamento – che necessitavano di modifica attraverso il raffronto con unità assunte a riferimento utilizzando il quadro tariffario vigente. La conclusione delle predette operazioni di revisione del classamento delle unità immobiliari ha portato alla rideterminazione dei classamenti e delle relative rendite delle unità immobiliari, nella misura indicata nel prospetto di seguito riportato. Detto prospetto, con riferimento all’identificazione catastale immobiliare, evidenzia i dati di classamento e la rendita catastale dopo l’intervento revisionale e, a seguire, quelli precedenti”. Muovendo da tali affermazioni e da un espresso richiamo alla revisione parziale del classamento prevista dall’art. 1, comma 335, della Legge n. 311/2004, l’Ufficio è pervenuto al concreto risultato di una generale riclassificazione di tutti gli immobili, mediante l’attribuzione di una classe di merito superiore, indipendentemente dalla corrispondenza o meno alle unità tipo descritte nel quadro tariffario. E tutto ciò senza chiarire se ed in qual misura “gli interventi di riqualificazione della viabilità interna e di arredo urbano” avrebbero interessato l’immobile del ricorrente. Il comma 335 innanzi richiamato riguarda la revisione parziale dei classamenti delle unità immobiliari site in alcune parti del territorio, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell’applicazione dell’imposta comunale si

discosta "significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali". La norma non individua alcun parametro in base al quale possa essere oggettivamente acclarata la "significatività" dello scostamento. L'Agenzia del Territorio con provvedimento del 16 febbraio 2005 ha però stabilito: "// termine significativamente non può intendersi inferiore ad uno scostamento di più del 35 per cento tra i due rapporti. Ciascun Comune può assumere un valore percentuale più elevato di quello testé indicato per selezionare le anomalie, ma non una percentuale inferiore". Il Comune di Lecce ha assunto la percentuale del 43%. Lo stesso comma 335 attribuisce ai Comuni la facoltà: a) di individuare alcune porzioni del territorio comunale, le quali siano in effetti "anomale" rispetto alla media dei rapporti tra i valori catastali dei fabbricati e quelli reali ovvero di mercato; b) di richiedere agli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio la revisione parziale del classamento ove ricorrano i predetti presupposti. Il Comune di Lecce ha formulato la richiesta di revisione il 14 settembre del 2010 e l'Agenzia del Territorio, con determina del proprio Direttore del successivo 29 novembre, ha attivato il processo di revisione del classamento. Le conseguenti indagini tecniche sviluppate dall'Ufficio e l'acquisizione dei necessari elementi conoscitivi hanno riguardato un'articolazione del territorio comunale ripartito in 17 microzone, che vede concentrate nelle prime due (oggi investite dalla revisione del classamento) circa l'80% del totale delle u.i. a destinazione ordinaria e nelle rimanenti 15 solo il 20% circa. In pratica le microzone 1 e 2 abbracciano l'intero capoluogo, mentre le altre il rimanente territorio e le marine.

Orbene, dalla generica motivazione dell'atto impugnato non è dato conoscere le modalità di rilevazione dei valori medi, né gli atti di trasferimento monitorati e rilevati, né la metodologia e la bontà dei sistemi di rilevazione, né la specifica menzione dei rapporti e del relativo scostamento, con conseguente limitazione del diritto di difesa del contribuente interessato. Il singolo contribuente si è, dunque, trovato nella impossibilità di verificare se sussistessero realmente le anomalie poste a base della revisione del classamento (quale imprescindibile presupposto dell'atto di riclassamento) e se e in qual misura le asserite anomalie avessero inciso sulla classe dei singoli immobili. La mera indicazione della nuova classe non è sufficiente ad offrire elementi idonei a far comprendere il motivo dello specifico mutamento".

Avv. Giuseppe Marino Avvocato Tributarista in Roma