

Giurisprudenza

Classamento immobili, dall'istanza dritti alla liquidazione

1 Dicembre 2007

Con la valutazione "automatica", non serve il preventivo avviso di accertamento del maggior valore



Allorché si proceda alla valutazione di immobili non iscritti a catasto, in seguito alla richiesta avanzata dalle parti, l'ufficio non è tenuto a comunicare - prima della liquidazione - il maggior valore mediante avviso di accertamento. In buona sostanza, l'istanza di classamento presentata per gli immobili non iscritti in catasto o sprovvisti di rendita, permette

all'Amministrazione finanziaria di riscuotere, previa attribuzione della rendita catastale da parte dell'Ute, a mezzo della semplice attività di liquidazione, l'eventuale maggiore imposta principale di registro dovuta dal contribuente, senza essere tenuta all'emissione di un avviso di accertamento.

L'importante principio è stato fissato dalla Cassazione con la sentenza 23877 del 19 novembre 2007.

E' *ius receptum* che il contribuente, il quale in sede di trasferimento di diritti reali immobiliari relativi a un cespite sprovvisto di rendita catastale faccia istanza - ai sensi dell'articolo 12 del Dl 70/1988 - per l'attribuzione della rendita medesima e la determinazione della base imponibile dell'imposta secondo il criterio automatico, è tenuto al versamento delle somme liquidate dall'Amministrazione finanziaria, non essendo parimenti tenuta quest'ultima alla preventiva emissione di un avviso di accertamento ma unicamente all'indicazione degli elementi utili e sufficienti (nella specie, i dati di classamento) alla ricostruzione del calcolo delle imposte (Cassazione, sentenza 16734/2007).

Peraltro, la necessità di specifica motivazione dell'avviso di liquidazione, emesso a seguito di attribuzione della rendita catastale, non sussiste nei confronti dei contribuenti cui sia stato precedentemente notificato l'atto di classamento con attribuzione della rendita (Cassazione, sentenza 9143/2006).

Si rammenta che la Corte costituzionale, con ordinanza 367/1998, ha ritenuto manifestamente infondata, in riferimento agli articoli 3 e 53 della Costituzione, la questione di legittimità costituzionale dell'articolo 12 del DL 70/1988, nella parte in cui prevede il meccanismo di valutazione automatica (o *forfetaria*) dell'immobile anche in mancanza di rendita catastale, purché la determinazione di quest'ultima venga contestualmente richiesta.

Per la Consulta:

- il sistema di valutazione automatica ha carattere di "mera semplificazione", in quanto fondato sul generale criterio delle presunzioni e successivamente esteso anche a chi non disponga della rendita catastale, proprio per sanare la disparità di trattamento rispetto a chi è già in possesso di tali dati
- tale possibilità è stata accordata prevedendo, del tutto ragionevolmente, la facoltà del contribuente, sprovvisto di rendita, di chiederne la determinazione al momento del trasferimento
- avverso l'atto di classamento, l'interessato può far valere la tutela giurisdizionale, come avviene nella generalità dei casi di attribuzione della rendita al di fuori di una vicenda negoziale traslativa di un diritto reale, offrendo in tale sede gli elementi comprovanti un'erronea valutazione (tra cui il valore di mercato). Attraverso la via della descritta impugnativa, si realizza proprio quella "dialettica" tra Amministrazione e contribuente, indicata dal giudice *a quo* come rimedio al denunciato *vulnus* (sia all'articolo 24 che all'articolo 53 della Costituzione), il quale consisterebbe, appunto, nell'asserita impossibilità per il contribuente di "*confutare le basi di calcolo applicate unilateralmente dall'Ufficio*" e, dunque, nella soggezione di lui alla "*terribile alea di vedersi determinare anche una base imponente al di fuori di ogni plausibile riferimento al valore reale del bene*".

di

Angelo Buscema

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/classamento-immobili-dallistanza-dritti-alla-liquidazione>