

Giurisprudenza

## Non basta l'ubicazione dell'immobile per determinarne la rendita catastale

19 Luglio 2012

Vanno considerati altri elementi che, singolarmente e nel loro insieme, sono rilevanti nell'iter sotteso al classamento e la cui carenza determina la nullità dell'accatastamento



In sede di attribuzione o di modifica della rendita catastale, non è sufficiente il generico riferimento dell'ubicazione centrale dell'immobile, perché è significativo il tessuto urbano di inserimento, il piano di ubicazione, i servizi fruibili e lo stato di conservazione dell'unità e del fabbricato.

Questa è la statuizione della Suprema corte con la sentenza 6 giugno 2012, n. 9113, secondo la quale, in tema di attribuzione della rendita catastale, non è sufficiente il generico riferimento dell'ubicazione centrale dell'immobile, dovendosi rilevare anche il tessuto urbano di inserimento, il piano di ubicazione e i servizi strutturati in godimento, lo stato di conservazione dell'unità in questione e del fabbricato di cui fa parte, in quanto tutti elementi che, singolarmente e nel loro insieme, sono rilevanti nell'iter sotteso al classamento e alla determinazione della rendita, e la cui carenza determina la nullità dell'accatastamento.

Il principio di diritto fissato dalla sentenza della Corte di cassazione sull'obbligo del giudice di merito di corredare la motivazione alla propria decisione sul classamento di un'unità immobiliare (nel caso di specie si tratta di un immobile destinato ad attività alberghiera) individua gli elementi caratteristici che tale attività dell'ufficio finanziario deve espletare.

Infatti, viene affermato, in primo luogo, come non sia giustificata una pronuncia della Corte territoriale che legittima l'atto di classamento catastale, nel caso di specie probabilmente effettuato a seguito di revisione delle rendite catastali urbane che, in assenza di variazioni edilizie,

è regolata dall'articolo 3, comma 58, della legge n. 662 del 1996, e, in ipotesi di ripartizione del territorio comunale in microzone, dall'articolo 1, comma 335, della legge n. 311 del 2004.

A tal proposito, la Suprema corte, con la sentenza 3 novembre 2010, n. 22313 (ribadita dalla successiva sentenza 27 maggio 2011, n. 11698), aveva statuito che tale procedura, proprio per l'assenza di variazioni edilizie, non richiede la previa visita sopralluogo dell'ufficio e non è condizionata ad alcun contraddittorio endoprocedimentale, in quanto l'effettiva sussistenza dei dati necessari a giustificare la correttezza della categoria, della classe e della rendita (ri)attribuite all'immobile andrà verificata, nell'ambito dei parametri adottati, nella sede contenziosa, in contraddittorio con il contribuente in relazione non all'idoneità della motivazione dell'atto, ma al merito della controversia.

Nella controversia oggetto della sentenza in rassegna, la Corte regolatrice del diritto ha ritenuto non adeguatamente motivata la decisione della Commissione regionale che aveva ritenuto fondamentale soltanto l'ubicazione centrale dell'immobile, e non anche di altri elementi, quali il tessuto urbano di inserimento, il piano di ubicazione e i servizi strutturati in godimento, lo stato di conservazione dell'unità in questione e del fabbricato di cui fa parte.

Infatti, viene ben rilevato dalla decisione in commento come tali siano *“elementi, tutti, singolarmente e nel loro insieme, di certo, rilevanti nell'iter sotteso al classamento ed alla determinazione della rendita”*, come parimenti illogica è stata ritenuta l'entità della diminuzione del saggio di fruttuosità dal 2% all'1,50%, proprio perché i giudici d'appello avevano precedentemente riconosciuto che si trattava di un immobile nel suo complesso e nella sua peculiarità in stato di degrado.

Riguardo all'indice di capitalizzazione è stato affermato dalla Suprema corte nella sentenza 24 aprile 2009, n. 9766, che, in tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati a fini fiscali, l'Ute non dispone di alcun potere discrezionale nell'individuazione del saggio d'interesse da applicare al capitale fondiario, al quale fa riferimento l'articolo 29 del Dpr n. 1142 del 1949, in quanto lo stesso anche per gli immobili classificati nei gruppi D ed E dev'essere determinato in misura fissa e inversa rispetto ai moltiplicatori previsti dal Dm 14 dicembre 1991, senza che assuma in contrario rilievo alcuno la circostanza che per detti immobili la rendita deve essere determinata per stima diretta ai sensi dell'articolo 30 del Dpr n. 1142/1949, in quanto ai fini fiscali il valore degli immobili si determina, in generale, applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, periodicamente rivalutate, i moltiplicatori previsti dal Dm 14 dicembre 1991, richiamato dall'articolo 52 del Dpr n. 131 del 1986, dai quali si ricava appunto, in senso inverso, il saggio di capitalizzazione.

Peraltro nella sentenza della Suprema corte 7 luglio 2004, n. 12446 (ribadita dalle successive pronunce 4 novembre 2009 n. 23386, 4 febbraio 2011 n. 3688, 11 marzo 2011 n. 5843), fu rilevato

che, in tema di reddito dei fabbricati a fini fiscali, il saggio di capitalizzazione delle rendite catastali, cui fa riferimento l'articolo 29 del Dpr 1 dicembre 1949, n. 1142, è determinato uniformemente e autoritativamente per ciascun gruppo ed è rappresentato, a seconda dei diversi gruppi, tra l'1 e il 3 per cento. Ne consegue che, nelle ipotesi di valutazione di immobili aventi destinazione speciale, poiché la rendita catastale è attribuita con stima diretta, sulla base del valore venale e con applicazione del moltiplicatore fisso 50 di cui al decreto ministeriale 14 dicembre 1991, nessuna discrezionalità può essere riconosciuta all'Ute nella sua individuazione, onde evitare il superamento del risultato ottenuto applicando il moltiplicatore stabilito.

In tale controversia si trattava della valutazione di un immobile di categoria D, per il cui classamento catastale, l'indicazione delle unità omogenee, cui fa riferimento l'articolo 75 del Dpr 1 dicembre 1949, n. 1142, non riguarda la categoria degli immobili aventi, appunto, tale destinazione speciale di cui all'articolo 8 del medesimo Dpr, per i quali è previsto un proprio e autonomo criterio di applicazione della rendita che li sottrae alla classificazione ordinaria.

Non si riscontrano precedenti di Cassazione negli esatti termini sui criteri specifici di classamento, ma, per completezza di informazione sul tema, la sentenza del Supremo collegio 21 gennaio 2004, n. 956 - nel rilevare che l'articolo 49 del Dpr n. 1142/1949 stabilisce che la consistenza catastale dei locali destinati ad autorimessa, a negozi o botteghe, si computa assumendo come elemento ordinario il metro quadro, ma riferendo tale unità di misura alla somma delle *"superfici libere dei locali facenti parte dell'unità immobiliare"* - ha desunto che catastalmente è rilevante soltanto quella parte della superficie dell'autorimessa che di per sé è adatta a produrre un reddito proprio, ossia al netto delle parti non utilizzabili per il ricovero degli autoveicoli, quali quelle necessarie alla loro manovra.

Pertanto, nella decisione di legittimità 18 settembre 2008, n. 22557, ritenne che, seppure vero è che spetta alla Amministrazione tracciare il *"reticolo di riferimento ai fini del classamento catastale"* (articolo 9, Dpr n.1142/1949), è anche vero che l'ordinamento riconosce al possessore dell'immobile il diritto a una definizione mirata e specifica relativa alla sua proprietà. Da ciò l'effetto che ove il classamento (o la notifica catastale) non risultino soddisfacenti, il privato può ricorrere al giudice tributario, il quale può individuarli *motu proprio* in quanto i termini di abitazione "signorile", "civile", popolare richiamano nozioni presenti nell'opinione generale a cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione dei consociati, sia sul piano oggettivo per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona maturazione o per le mutate condizioni dell'area ove l'immobile si trovi.

a cura di *"Giurisprudenza delle Imposte"* edita da Assonime

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/giurisprudenza/articolo/non-basta-lubicazione-dellimmobile-determinarne-rendita-catastale>

