

Articolo pubblicato su FiscoOggi (<http://fiscooggi.it>)

Normativa e prassi

Riclassamento immobili microzone: per la Consulta è tutto regolare

28 Dicembre 2017

A vantaggio della disposizione promossa anche la previsione, contenuta nella stessa, dell'obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno determinato la revisione



La Finanziaria per il 2005 ha statuito l'attivazione, a impulso dei Comuni interessati, di procedure di revisione della rendita, della categoria e della classe degli immobili a destinazione ordinaria situati all'interno di microzone, valutate "anomale" rispetto al contesto comunale. Procedure previste per rimuovere le significative sperequazioni all'interno della

Pertanto, in seguito alla decisione dei singoli Comuni, gli uffici provinciali del Territorio hanno svolto l'attività di "revisione dei classamenti" consistente nel verificare la coerenza della categoria e della classe in atti rispetto alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'immobile.

In dipendenza della notifica degli atti modificativi del classamento, i contribuenti hanno ricorso in giudizio spesso eccependo il difetto di motivazione degli avvisi notificati e contestando la legittimità costituzionale dell'articolo 1, comma 335, della legge 311/2004.

L'importanza della motivazione

In ordine alla motivazione degli atti di accertamento si è pronunciata più volte la Corte di cassazione, anche con la recentissima sentenza n. 21176/2016, nella quale ha sostenuto la loro piena legittimità qualora dalla motivazione sia evincibile che *"l'amministrazione aveva proceduto ai sensi e sulla base"*

- *della previsione di cui alla L. n. 311 del 2004, art. 1, comma 335,*
- *della determinazione del direttore dell'Agenzia del Territorio del 16 febbraio 2005,*
- *della richiesta del Comune diretta ad ottenere la revisione del classamento delle unità di proprietà privata ubicate nelle microzone individuate,*
- *e della determinazione del direttore dell'Agenzia del Territorio con la quale era stato attivato l'indicato processo di revisione”.*

Anche la Corte costituzionale, con sentenza n. 249/2017, nel decidere sulla questione relativa al comma 335, in ordine alla motivazione degli avvisi di accertamento, specifica che proprio “*la natura e le modalità dell’operazione enfatizzano l’obbligo di motivazione in merito agli elementi che hanno, in concreto, interessato una determinata microzona, così incidendo sul diverso classamento della singola unità immobiliare; obbligo che, proprio in considerazione del carattere “diffuso” dell’operazione, deve essere assolto in maniera rigorosa in modo tale da porre il contribuente in condizione di conoscere le concrete ragioni che giustificano il provvedimento”.*

Gli elementi che devono essere presenti nella motivazione dell’avviso di accertamento, pertanto, coincidono con quelli che di fatto hanno interessato la microzona.

La legittimità costituzionale della norma

In ordine alla costituzionalità della norma, con ordinanza del 16 dicembre 2016, la Commissione tributaria regionale del Lazio ha sollevato questione di legittimità costituzionale, per violazione degli articoli 3, 53 e 97 della Costituzione, dell’articolo 1, comma 335, della legge 311/2004.

A parere del collegio tributario regionale, infatti, il classamento disciplinato dal comma 335 contrasterebbe con il principio della capacità contributiva di cui all’articolo 53 della Costituzione, poiché pur non essendo un vero e proprio atto di imposizione fiscale, inciderebbe tuttavia sulla rendita del bene e avrebbe effetti sull’imposizione diretta e su quella locale.

Sarebbe altresì ravvisabile la violazione dell’articolo 3, perché il singolo contribuente si troverebbe irrazionalmente esposto a rivalutazione del proprio bene, in relazione alla significativa rivalutazione di beni altrui, solo perché situato in una “microzona” oggetto di attenzione da parte del Comune, con disparità di trattamento rispetto ad altre “microzone”, anche opportunamente da rivalutare, ma non oggetto di richiesta da parte del comune medesimo all’Agenzia del territorio.

Il comma 335 contrasterebbe, infine, con l’articolo 97 della Costituzione, in quanto la rivalutazione “massiva” non assicurerebbe il buon andamento e l’imparzialità dell’amministrazione, colpendo indiscriminatamente tutte le unità immobiliari di una determinata microzona senza alcuna verifica

concreta - con sopralluogo - del singolo bene.

Decisione della Corte costituzionale

Nella sentenza in esame, la 249 del 1° dicembre 2017, la Corte si sofferma su più precisazioni.

Innanzitutto afferma che si procede al riclassamento di un immobile quando si prospetta che il suo classamento sia divenuto inadeguato.

Le cause che possono rendere necessaria l'operazione sono riconducibili alle ipotesi individuate dai commi 335 e 336 dell'articolo 1 della legge 311/2004. Si tratta di due procedure con presupposti diversi.

La prima, quella fissata al comma 335, concerne situazioni legate a mutamenti di carattere generale o collettivo riguardanti una determinata area.

La seconda, di cui al comma 336, si occupa delle situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti passati per intervenute variazioni edilizie della singola unità immobiliare e presuppone, quindi, che ci si trovi di fronte a innovazioni specifiche relative a un determinato immobile.

In riferimento alle censure mosse nei confronti della procedura di cui al comma 335, a giudizio della Corte, il contrasto con l'articolo 3 della Costituzione - impostato nella prospettiva secondo cui il singolo contribuente si troverebbe esposto a rivalutazione del proprio bene solo in base alla circostanza che il suo immobile sia situato in una specifica microzona, con la conseguente sperequazione rispetto al contribuente il cui immobile è ubicato in una microzona non interessata dalla procedura - non è riferibile alla previsione della norma, ma è ricollegabile piuttosto a circostanze contingenti legate alla maggiore sollecitudine del Comune nell'avanzare l'istanza di riclassamento, inconveniente di fatto irrilevante nel giudizio costituzionale.

Quanto alla prospettata violazione dell'articolo 53, la Corte riafferma il principio secondo il quale la rendita catastale non costituisce un presupposto d'imposta. Si è però anche affermato che, nonostante le tariffe di estimo e le rendite catastali non siano atti di imposizione tributaria, i criteri per la loro determinazione, ove non ispirati a principi di ragionevolezza, potrebbero porre le premesse per l'incostituzionalità delle singole imposte che su di essi si fondono.

Si è ancora ritenuto che la capacità contributiva può essere ricavata da qualsiasi indice rivelatore di ricchezza, secondo valutazioni riservate al legislatore, salvo il controllo di costituzionalità sotto il profilo della palese arbitrarietà e manifesta irragionevolezza, non presente nell'ipotesi di cui al comma 335.

Infondata è stata valutata la censura relativa all'articolo 97 della Costituzione, secondo la quale la

rivalutazione “massiva” esporrebbe l’amministrazione medesima a una altrettanto “massiva” opposizione da parte dei contribuenti interessati. A giudizio della Corte non è comprensibile come il rischio che l’Amministrazione sia esposta ad azioni giudiziarie possa rilevare nel senso dell’incostituzionalità di una disciplina.

In considerazione di ciò, a giudizio della Consulta, nel merito, le censure sono da ritenere infondate.

di

Salvatore Tiralongo

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/riclassamento-immobili-microzone-consulta-e-tutto-regolare>