

Normativa e prassi

Catasto, termini per la rettifica della “rendita proposta”

17 Marzo 2022

Sulla base delle precisazioni fornite dall'amministrazione con il documento di prassi sarà aggiornata anche la procedura Docfa con lo scopo di circoscrivere ipotesi specifiche



Con la **circolare n. 7** del 17 marzo 2022, l'Agenzia delle entrate fornisce indicazioni su modalità e termini per la rettifica della rendita catastale “proposta” e le relative annotazioni negli atti del catasto, definendo efficacia e applicabilità della rendita catastale attribuita. Il documento di prassi ribadisce, tra l'altro, che fino alla determinazione definitiva da parte dell'ufficio è valida la “rendita proposta”

dal contribuente.

Il via alla semplificazione e al ruolo partecipativo dei contribuenti riguardo all'assegnazione della rendita catastale risale al Dm n. 701/1994 al quale si deve anche l'introduzione della procedura informatica Docfa che consente, ai proprietari dei fabbricati, di formulare una proposta di rendita per le unità immobiliari oggetto di dichiarazione in catasto.

La circolare firmata oggi, sulla base degli orientamenti ormai consolidati della giurisprudenza, anche di legittimità, fornisce alcuni chiarimenti sia per quanto riguarda la natura del termine di dodici mesi previsto per la determinazione della rendita catastale definitiva (articolo 1, comma 3, Dm n. 701/1994) sia circa l'ambito applicativo della disposizione dettate dall'articolo 74 della legge n. 342/2000, relativo all'efficacia della notifica degli atti attributivi o modificativi delle rendite

catastali.

In particolare, il documento di prassi si sofferma sulla gestione del procedimento di verifica della rendita proposta. Per le ulteriori variazioni delle rendite catastali in atti, con riferimento soprattutto a quelle effettuate a seguito di istruttoria di un procedimento di autotutela, rimanda invece alla circolare n. 11/T del 26 ottobre 2005 dell’Agenzia del territorio.

In premessa va detto che il procedimento partecipativo di determinazione della rendita catastale si innesta con la presentazione, da parte dell’utente interessato, delle dichiarazioni per l’accertamento delle unità immobiliari di nuova costruzione e per le variazioni dello stato dei beni, secondo le disposizioni del Dm n. 701/1994 e conformemente alle procedure informatiche Docfa, che consentono il contestuale aggiornamento della banca dati catastale con il classamento e la relativa rendita.

Rettifica della rendita proposta

La Cassazione, in linea con la posizione dell’amministrazione finanziaria, ha affermato che il termine di dodici mesi per la determinazione della rendita catastale definitiva da parte dell’ufficio (articolo 1, comma 3, Dm n. 701/1994) non è di natura perentoria ma ordinatoria. E ciò si deduce sia dalla norma primaria che da quella regolamentare che non prevede una specifica sanzione.

In particolare, la Corte suprema con l’ordinanza n. 6218/2020 ha affermato che un limite temporale alla rettifica o all’aggiornamento delle rendite catastali sarebbe *“assolutamente incompatibile”* con la disciplina legislativa di riferimento.

L’Agenzia delle entrate, richiamando l’orientamento giurisdizionale, conferma, quindi, che il periodo di un anno previsto per la determinazione della rendita catastale definitiva non comporta per l’amministrazione finanziaria la decadenza del potere di verifica. E questo in piena coerenza con la stessa norma che prevede che ove l’amministrazione non provvede a definire la rendita del bene oggetto di classamento, sono le dichiarazioni presentate dai contribuenti a valere come “rendita proposta” fino a che l’Ufficio non proceda alla determinazione della rendita definitiva.

Efficacia della rendita definitiva

L’altra problematica affrontata dalla circolare è la decorrenza dell’efficacia delle rendite catastali attribuite o modificate.

Il dubbio si pone dal dettato del paragrafo 1, articolo 74, comma 1 della legge n. 342/2000 secondo cui, a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci a decorrere dalla loro notificazione ai soggetti intestatari.

Nello specifico il quesito da risolvere riguarda l'utilizzabilità, a fini impositivi, dei valori assegnati o modificati nei periodi anteriori la notifica.

Dalla giurisprudenza di legittimità si ricava, precisa l'Agenzia, che la locuzione «solo a decorrere dalla loro notificazione» *“indica inequivocamente l'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita se non notificata ma non esclude affatto la utilizzabilità della rendita (una volta) notificata a fini impositivi anche per annualità d'imposta per così dire “sospese”, ovvero sia suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso”*. L'articolo 74 della legge n. 342/2000, *“si interpreta dunque nel senso che dalla notifica decorre il termine per l'impugnazione dell'atto attributivo o modificativo, ma ciò non esclude l'applicabilità della rendita anche al periodo precedente, stante la natura dichiarativa e non costitutiva dell'atto attributivo della rendita”*.

In sintesi, precisa l'amministrazione, la notifica della rendita non ha forza costitutiva (con efficacia *ex nunc*), ma soltanto accertativa della concreta situazione catastale dell'immobile.

Di conseguenza è necessario distinguere

- l'efficacia della rendita catastale attribuita o modificata, che corrisponde alla notifica dell'atto attributivo della rendita
- l'utilizzabilità della stessa, che invece coincide con il momento a partire dal quale va applicata la nuova rendita ai fini della determinazione dei tributi per le annualità d'imposta non definite (“sospese” e, quindi, suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso).

L'Agenzia, alla luce delle pronunce della Cassazione e delle relative richieste di chiarimenti riguardo ai suddetti termini di efficacia e di utilizzabilità, ha ritenuto opportuno operare alcune semplificazioni connesse alle specifiche annotazioni già previste dalle circolari n. 7/T del 2005 e n. 2/T del 2012, in linea con il più volte menzionato articolo 1, comma 3, Dm n. 701/1994 secondo cui la *“rendita rimane negli atti catastali come «rendita proposta» fino a quando l'ufficio non provvede ... alla determinazione della rendita catastale definitiva”*.

In particolare, le procedure di gestione delle dichiarazioni Docfa saranno adeguate secondo le indicazioni contenute nella circolare odierna, così da consentire l'inserimento, negli atti informatizzati, di specifiche locuzioni in relazione alle ipotesi più frequenti, ricapitolate nei seguenti schemi:

	Fattispecie	Annotazione
1	Unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita proposti dalla parte, per i quali l'ufficio non ha ancora operato alcuna valutazione di congruità.	<i>"Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)"</i>
2	Classamento e rendita confermati in sede di validazione successiva alla dichiarazione.	<i>"Classamento e rendita validati"</i>
3	Classamento e rendita rettificati dall'ufficio a seguito di successive operazioni di verifica e controllo dei dati censuari proposti.	<i>"Classamento e rendita rettificati"</i>

	Fattispecie	Annotazione
1	Unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita proposti dalla parte, e contestuale richiesta di ruralità, per i quali l'ufficio non ha ancora operato alcuna valutazione di congruità.	<i>"Richiesta ruralità - Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)"</i>
2	Classamento e rendita confermati in sede di validazione successiva alla dichiarazione - ruralità accertata	<i>"Classamento e rendita validati - ruralità accertata"</i>
2 <i>bis</i>	Classamento e rendita confermati in sede di validazione successiva alla dichiarazione - ruralità respinta	<i>"Classamento e rendita validati - richiesta di ruralità respinta"</i>

3	Classamento e rendita rettificati dall'ufficio a seguito di successive operazioni di verifica e controllo dei dati censuari proposti - ruralità accertata	<i>"Classamento e rendita rettificati - ruralità accertata"</i>
3 <i>bis</i>	Classamento e rendita rettificati dall'ufficio a seguito di successive operazioni di verifica e controllo dei dati censuari proposti - ruralità respinta	<i>"Classamento e rendita rettificati - richiesta di ruralità respinta"</i>

di
r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/catasto-termini-rettifica-della-rendita-proposta>