Nuovo orientamento della Cassazione sulla motivazione del classamento degli immobili.

Data: 3 febbraio 2014 | Autore: Redazione



02 MARZO 2014- L’obbligo della motivazione si estende agli atti catastali, trattandosi di provvedimenti amministrativi che, al lume soprattutto del nuovo consolidato indirizzo della Corte di Cassazione, non possono più riportare ai fini del classamento i soli dati catastali degli immobili. Gli atti di classamento non possono più avere come motivazione la sola enunciazione degli elementi oggettivi della categoria catastale, della classe e della rendita, calcolata in base alle consistenze ricavate dagli elaborati, in quanto gli atti stessi sono incontestabilmente provvedimenti di natura valutativa e come tali devono essere adeguatamente motivati.

[MORE]

Questo è il nuovo principio di diritto stabilito dalla Corte di Cassazione che, con sentenza n. 2357 del 3 febbraio 2014 - che Giovanni D'Agata, presidente dello “Sportello dei Diritti”segnala con una nota a commento degli avvocati tributaristi Maurizio Villani e Iolanda Pansardi - ha mutato oramai orientamento ed, in una vicenda relativa ad un riclassamento di cui all’art. 3, comma 58 della legge 662/96, ha dichiarato illecito il comportamento dell’agenzia quando, pur enfatizzando e descrivendo il rinnovato contesto urbano nel quale si trova l’immobile riclassificato, omette la precisa indicazione dell’atto.

La Corte di cassazione ha affrontato quindi il delicato tema delle modalità con cui era stato operato il riclassamento, specificando che il fatto che l'agenzia avesse tenuto conto dei parametri costruttivi dell'immobile, delle sue caratteristiche edilizie e del fabbricato che la comprende, nonché del livello di capacità reddituale degli immobili della zona ma anche, appunto, dei significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, non è sufficiente a motivare la nuova rendita. Infatti, per quanto riguarda il contesto, occorre indicare l'atto con cui si è provveduto alla revisione dei parametri della microzona, mentre per quanto riguarda l'immobile in sé e per sé si devono indicare le trasformazioni edilizie avvenute.

Tale orientamento non fa altro che ricollegarsi al precedente indirizzo delineato con sent. n. 9629 del 13 giugno 2012 (sent. n. 4507 del 25 febbraio 2009), che ha stabilito che gli uffici, quando procedono all'attribuzione (d'ufficio) di un nuovo classamento a un'unità immobiliare a destinazione ordinaria, devono specificare se la variazione sia dovuta a trasformazioni specifiche subite dall'unità immobiliare, oppure a una risistemazione dei parametri relativi alla microzona in cui è ubicata l'unità stessa. Nella prima ipotesi gli uffici sono obbligati a indicare le trasformazioni intervenute, mentre nell'altra devono indicare gli atti con cui hanno provveduto alla revisione dei parametri relativi alla microzona, a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, rendendo in tal modo chiara la conoscenza dei presupposti del nuovo classamento da parte del contribuente.

Ciò vuol dire che la motivazione del provvedimento di riclassamento di un immobile già munito di rendita catastale deve indicare con chiarezza se il nuovo classamento sia stato adottato, ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 311/2004 (Finanziaria 2005), in ragione di trasformazioni edilizie subite dall'unità immobiliare, recando così l'analitica indicazione di tali trasformazioni; oppure se il nuovo classamento sia stato adottato, ai sensi del comma 335 dello stesso art. 1, nell'ambito di una revisione dei parametri catastali della microzona in cui l'immobile è situato, giustificata dal significativo scostamento del rapporto tra valore di mercato e valore catastale in tale microzona rispetto all'analogo rapporto nell'insieme delle microzone comunali, recando, in tal caso, la specifica menzione dei suddetti rapporti e del relativo scostamento; oppure se il nuovo classamento sia stato adottato, ai sensi dell'art. 3, comma 58, della legge 662/1996, in ragione della constatata manifesta incongruenza tra il precedente classamento dell'unità immobiliare e il classamento di fabbricati similari aventi caratteristiche analoghe, recando così la specifica individuazione di tali fabbricati, del loro classamento e delle caratteristiche analoghe che li renderebbero similari all'unità immobiliare oggetto di riclassamento.

Del resto, anche in tema di procedura Docfa (D.M. 19 aprile 1994, n. 701), l'orientamento della Cassazione è sempre fermo nel ribadire che tutta l'attività amministrativa deve comunque sottostare all'obbligo di esporre i "presupposti di fatto" e le "ragioni giuridiche" che hanno determinato la decisione dell'amministrazione, ovvero l'obbligo di motivazione che è alla base di qualsiasi atto impositivo e costituisce elemento centrale e qualificante attraverso cui l'Ufficio rende palese il ragionamento in base al quale è stata indotta ad adottare il provvedimento e a dargli un determinato contenuto in linea con la previsione di cui al comma 1 dell'art. 3 della legge 241/1990. Ed infatti, con sentenza n. 3394 del 13 febbraio 2014, stabilisce che il classamento di un'unità immobiliare non deve essere solo comunicato, ma occorre anche fornire gli elementi che spieghino perché la proposta del contribuente è stata rifiutata. In particolare, l'Agenzia del Territorio aveva impugnato la sentenza della Commissione tributaria regionale della Liguria, che aveva dato torto all'Amministrazione in relazione alla qualificazione di un'abitazione come A/2 (civile) invece di A/4 (popolare) come richiesto dal contribuente che aveva infatti presentato un Docfa con il quale proponeva un classamento della

propria abitazione (dopo importanti lavori di ristrutturazione) come «abitazione popolare». Orbene, <

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/nuovo-orientamento-della-cassazione-sulla-motivazione-del-classamento-degli-immobili/61532