



IL GEOMETRA LIGURE

EDITORIALE

Approvazione Bilancio 2020-2021

REDAZIONALE

Valutazione multicriterio e stime di massa
Accertamenti catastali (art. 7 L. 212/2000)
Ricorsi alla Commissione Tributaria

PARLIAMO DI

C'erano una volta le cave d'ardesia
Ahi la posta elettronica...

VITA DI CATEGORIA

La formazione si rinnova
Il Consiglio Direttivo Itinerante

CULTURA LIGURE

Genova e i collegamenti aerei
Le Pro Loco non fanno solo frisceu

INFORMATIVA

Morosità iscritti all'Albo

2.2021

APRILE · MAGGIO · GIUGNO

RICORSI ALLA COMMISSIONE TRIBUTARIA

Analisi e commenti

AVV. ANDREA LOVISOLO

Il rinnovato interesse alla proposizione di ricorsi in materia catastale che si è verificato nell'ultimo quinquennio è essenzialmente dovuto a due ragioni.

La prima risiede nel generalizzato incremento dell'entità dei tributi erariali e locali che utilizzano la rendita catastale – intimamente connessa alla categoria ed alla classe – come base imponibile: si è conseguentemente assistito al sorgere di un crescente interesse nel possedere immobili contraddistinti da una rendita catastale contenuta.

La seconda riguarda esclusivamente gli immobili appartenenti alla categoria "A" ("immobili a destinazione ordinaria") ed è connessa al fatto che, dall'anno 2015 avuto riguardo all'imposta di registro (articolo 10 del D.Lgs. 14 marzo 2011 con decorrenza 1 gennaio 2015) e dal 2016 per quanto attiene l'IVA (art. 33, comma 1, D.Lgs. 21 novembre 2014, n. 175 con decorrenza 1 gennaio 2016), gli immobili appartenenti alle categorie A/1 e A/8 non possono godere più di alcuno dei benefici previsti per la cd. "prima casa". Possedere un immobile appartenente alla categoria A/1 e A/8 è divenuto quindi an-

cor "meno conveniente" che in passato quando, ai fini dell'applicazione (o meno) dei benefici "prima casa", si faceva riferimento ai requisiti previsti dal D.M. 2 agosto 1969 (prescindendo quindi dalla categoria catastale).

I requisiti previsti da tale norma stabilivano, in modo assai poco chiaro, quando gli immobili erano considerati "di lusso" (e quindi non potevano godere dei benefici per la "prima casa" ai fini dell'imposta di registro, dell'IVA e dell'ICI/IMU) e quando non erano "di lusso" e quindi potevano beneficiarne.

Con il "superamento" del D.M. 2 agosto 1969 quale parametro di riferimento ai fini di cui trattasi, si è quindi alimentata la bagarre sulla classificazione degli immobili appartenenti alla categoria "A".

Dopo aver chiarito le principali ragioni sottese al rinnovato interesse alla tematica che ci occupa, è opportuno precisare quali sono le principali modalità di "approccio" alla richiesta di variazione catastale. Tale tema è di estrema rilevanza in quanto un "approccio" errato potrebbe rilevarsi "fatale" per l'esito del giudizio. Essenzialmente, si può procedere nei seguenti termini:



- a) ex articolo 38 D.p.r. 917/86 (in caso di variazione del reddito dei fabbricati);
- b) ex articolo 20 e 17 R.D.L. 652/1939 richiamati dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701, articolo 1 e articolo 2 D.L. 16/1993 (cd. "DOCFA");
- c) mediante richiesta di autotutela / riesame / correzione della classificazione esistente;
- d) su iniziativa della sola Agenzia delle Entrate ex L. 311/04.

Atteso che il procedimento che utilizza il cd. "DOCFA" è quello largamente più utilizzato, è opportuno precisare che, per farvi ricorso, è opportuno adottare determinate cautele. Ciò in quanto non di rado l'Avvocatura dello Stato, nell'espone le difese dell'Agenzia delle Entrate nell'ambito di procedimenti in materia catastale innanzi alla Corte di Cassazione, ha sostenuto che "la Legge è ... estremamente chiara nel circoscrivere la procedura DOCFA alle sole ipotesi di effettiva variazione dello stato dell'immobile" [ed infatti l'articolo 20 del R.D.L. 652/39 riferisce di "variazioni nello stato dell'immobile" che devono essere segnalate per "tenere al corrente il nuovo catasto edilizio urbano", come recita l'articolo 17 dello stesso provvedimento normativo - ndr.] di talché in "assenza del concreto mutamento delle caratteristiche pregresse dell'immobile..." e soltanto in presenza di "mutamento dell'ambiente circostante", non sarebbe possibile "modificare, mediante la procedura DOCFA, la categoria e la classe riducendo la rendita catastale". A fronte di tale eccezione la Corte di Cassazione, con un orientamento più permissivo rispetto a quello attuale, aveva inizialmente stabilito (cfr. ex plurimis sentenza n. 34001 del 19 dicembre 2019) che "non è possibile convenire con la tesi che la rendita possa essere rivista solo nell'ipotesi di variazione per un triennio del reddito da fabbricati di cui all'art. 38 del TUIR o sollecitando il potere di autotutela dell'amministrazione".

Secondo tale pronuncia, infatti, "l'ipotesi di cui all'art. 38 TUIR, costituisce una fattispecie peculiare, finalizzata ad adeguare la rendita catastale nell'ipotesi in cui si riscontri un anomalo e perdurante aumento del reddito lordo da fabbricato, mentre la richiesta di intervento in autotutela rappresenta una possibilità, ma non un obbligo, in ogni caso subordinata ad un riscontro positivo da parte dell'amministrazione.

Posto che deve essere riconosciuto ad ogni titolare di immobile la facoltà di chiedere una diversa classificazione catastale, e quindi una diversa rendita del bene, senza alcuna preclusione temporale o cristallizzazione

della rendita già attribuita, non può ritenersi precluso al contribuente di sollecitare la modifica della rendita in occasione della procedura DOCFA attivata per una risistemazione degli spazi interni; l'Amministrazione nell'esercizio del suo potere di controllo ha ritenuto di rettificare la proposta e questa decisione è stata tempestivamente impugnata in sede giurisdizionale".

E' opportuno tuttavia segnalare che alcune più recenti pronunzie (ex ceteris sentenza n. 2250 del 2 febbraio 2021 e n. 18617 del 7 settembre 2020) hanno stabilito che "l'impiego della procedura Docfa è ... limitato ai soli casi di variazione effettiva dello stato dell'immobile che implichi modifica nella consistenza delle singole unità immobiliari ..." mentre nel caso oggetto di esame tale "circostanza ... non si è verificata ... ove è incontestato che la procedura Docfa sia stata presentata dalla contribuente unicamente per una variazione che riguarda lo stato di degrado del quartiere urbano in cui è situato l'immobile, che avrebbe perduto, nel corso degli anni, le caratteristiche di pregio possedute al momento della costruzione".

E' quindi particolarmente rilevante che, nell'ipotesi in cui si propenda per procedere ad nuovo classamento tramite il ricorso al cd. procedimento "DOCFA", si attuino le opportune "contromisure" per evitare che pronunzie di segno negativo del tenore di quelle da ultimo menzionate possano frustrare l'interesse dell'istante.

Sarà quindi senz'altro opportuno, in sede di predisposizione del "DOCFA", (ad esempio) evidenziare in modo accurato le variazioni che sono effettivamente intervenute nell'ambito dell'immobile de quo che, anche se si potrebbe opinare che siano migliorative, consentirebbero comunque l'accesso della modifica del classamento mediante lo strumento del DOCFA. In tal modo sarebbe quindi surrettiziamente possibile "coltivare" anche le eccezioni relative alle mutate caratteristiche estrinseche dell'unità immobiliare che, diversamente, richiederebbero un diversa metodologia di "ingresso" alla richiesta di variazione del classamento. Tale rilievo evidenzia una circostanza che appare innegabile: i ricorsi in materia catastale che sono frutto, sin dalla predisposizione del "DOCFA", di un accurato lavoro sinergico di tipo tecnico - giuridico curati rispettivamente dal Geometra e dall'Avvocato, hanno chances di successo notevolmente superiori a quelli predisposti da professionisti appartenenti ad una sola di tali categorie professionali.