

Revisione catastale, la Cassazione detta le regole

ACCERTAMENTI MASSIVI

Calcoli, parametri e criteri vanno provati. Scostamento da ridurre solo al 35%

Saverio Fossati

La Cassazione bocchia sonoramente un accertamento delle Entrate conseguente a una revisione "massiva" delle rendite catastali e spiega la procedura da seguire. Il senso generale dell'articolata sentenza 22671/2019 (relatore Maura Caprioli) è che il contribuente deve essere messo in grado di capire esattamente su quali presupposti sia stata operata la revisione.

La vicenda prende le mosse da una revisione che aveva portato dalla classe 1 alla classe 3 un immobile in categoria catastale A/10 (uffici), ubicato nella microzona 5 (Prati) a Roma. La revisione era stata effettuata sulla base dell'articolo 1, comma 335 della legge 311/2004, che consente ai

Comuni di chiedere all'agenzia delle Entrate la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata ubicate in microzone comunali dove il rapporto tra valore medio di mercato e corrispondente valore medio catastale ai fini Imu presente sul territorio comunale si discosti «significativamente» (cioè oltre il 35%).

La Cassazione, preliminarmente, chiarisce che, quando viene attivata, questa procedura va seguita con la massima esattezza e non possono essere inseriti elementi previsti dalle altre due forme di revisione (quelle previste dal comma 336 della stessa norma dall'articolo 3 della legge 662/96).

L'ipotesi del comma 335, a differenza delle altre due è basta su fattori estrinseci, cioè sul valore di mercato medio della microzona. Ma è proprio qui che la Cassazione interviene. Anzitutto, precisa, il Comune deve indicare «in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l'area alla riqualificazione». Quindi specificare quali dato siano stati usati per determinare «il valore medio di mercato»

della microzona, usando i prezzi delle compravendite e, se impiega altri fattori («urbanistici, ambientali o simili») deve provarne «la sussistenza e l'efficacia». Inoltre, il calcolo del valore catastale medio va fatto «sulla base dei valori medi delle singole unità» e non «dei valori medi delle singole microzone».

Il rapporto tra i due valori medi (catastale e di mercato) deve essere fatto spiegando quali correttivi sono stati fatti per confrontare vani catastali e metri quadrati. Anche la data delle rilevazioni è determinante: non può essere precedente ai «fenomeni di decrescita dei prezzi (...)» quali si sono avuti nei tempi recenti.

Infine, il Comune deve «dedurre e provare i parametri, i fattori determinativi e criteri per l'applicazione della riclassificazione alla singola unità immobiliare» e l'aumento della rendita deve essere tale da ridurre il rapporto tra valore di mercato e valore catastale allo scostamento massimo del 35% «rispetto all'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

