

Catasto aggiornato per soli errori grafici: no alla rettifica

Immobili/2

L'ufficio ha motivato l'aumento con lavori che però non risultano eseguiti

Alessia Urbani Neri

In caso di aggiornamento catastale a iniziativa del contribuente mediante procedura Docfa – che però non incide sul valore della rendita catastale, in quanto l'intervento non ha evidenziato modifiche sostanziali all'immobile – l'avviso di accertamento per la rideterminazione della rendita catastale deve contenere una motivazione specifica e puntuale, pena la sua illegittimità.

È quanto affermato dalla Cgt di secondo grado della Lombardia con la sentenza 3051/4/2024 (presidente Servetti, relatore Gallina) che decide sull'impugnazione di un atto di rettifica della rendita di un immobile. Il contribuente – nel caso specifico un istituto bancario – nel 2006 aveva presentato una pratica Docfa «al dichiarato scopo di “correggere piccole imperfezioni grafiche relative a planimetrie già in atti” inerenti la corte esclusiva». La pratica, come detto, non aveva comportato un incremento della rendita catastale.

Tuttavia, l'agenzia del Territorio (ora agenzia delle Entrate) aveva rideterminato la rendita motivando genericamente l'atto sulla base di una «recente ristrutturazione».

Nella sentenza, il giudice rileva che «l'ultimo intervento eseguito sull'immobile risale al 1984» e che «l'Agenzia ha proceduto alla rettifica della rendita proposta nell'anno

2006 omettendo di esplicitare la motivazione e i criteri utilizzati. Carenza, questa, non colmata neppure nella sede odierna».

Mancata motivazione

Il collegio ha ritenuto illegittima la pretesa tributaria, in quanto non sorretta da adeguata motivazione.

Non è stata condivisa neppure l'argomentazione dell'ufficio che poneva l'accento «sull'avvenuta valutazione del compendio mediante stima diretta con indicazione di tutte le voci omogenee per valori, con il relativo costo di costruzione» e riteneva legittima la verifica di congruità dei valori catastali indicati dal contribuente nel Docfa «laddove la rendita suddetta non risulti essere mai stata controllata». Insomma, il mero aggiornamento dei dati grafici non dà all'ufficio la chance di “rivalutare” nel complesso la rendita, neppure se mai controllata.

I precedenti di Cassazione

Quanto sostenuto dalla commissione tributaria trova conforto non solo nella prassi amministrativa, che legittima il contribuente a chiedere la correzione di errori catastali senza che ciò comporti anche un aggiornamento della rendita, ma anche nella più recente giurisprudenza di legittimità. La Suprema corte con l'ordinanza 16884/2024 ha ricordato che nel caso di rettifica della rendita catastale, «dovendosi incidere su valutazioni già verificate in termini di congruità al fine di mutare il classamento precedentemente attribuito, la motivazione è più approfondita, in quanto volta ad evidenziare gli elementi di discontinuità che legittimano la variazione» (Cassazione 30166/2019, 24677/2022 e 29085/2023).