



## Città di Castel Maggiore - Provincia di Bologna

Via Matteotti, 10 - 40013 Castel Maggiore - Cod. Fisc. 00819880378  
Il Settore Servizi Finanziari - Servizio Tributi - Tel. 051/6386707

e-mail: [entrate@comune.castel-maggiore.bo.it](mailto:entrate@comune.castel-maggiore.bo.it) pec: [comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it](mailto:comune.castelmaggiore@pec.renogalliera.it)

### INFORMATIVA IN CASO DI RENDITA RETTIFICATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE (ex Agenzia del Territorio)

#### RENDITA PROPOSTA E RENDITA RETTIFICATA

Fino al 1995 veniva chiesto l'accatastamento e fintanto che l'ufficio del catasto non metteva in atti la rendita attribuita, il fabbricato ne era privo e il proprietario era costretto a pagare l'allora ICI sulla base di un valore presunto fino alla notifica della rendita.

Dal 1995 è stato introdotto il sistema Docfa con cui la rendita proposta in fase di accatastamento viene messa in atti immediatamente e fa le stesse funzioni che aveva prima il valore presunto, fintanto che l'ufficio del catasto la conferma o la rettifica.

Il Docfa può riguardare anche una variazione dell'immobile, come per esempio in caso di ristrutturazione, anche in questo caso viene proposta una rendita che corrisponde alla nuova situazione dell'immobile che può essere confermata o rettificata.

Dal momento in cui il soggetto viene a conoscenza della rettifica di rendita, può proporre ricorso contro il nuovo classamento entro i termini di legge, in caso contrario la rendita rettificata diventa definitiva.

#### EFFICACIA RETROATTIVA DELLA RENDITA RETTIFICATA

Partiamo da un esempio:

Un soggetto (il costruttore o la persona fisica proprietaria) accatasta un immobile e propone una rendita catastale di 100 euro.

Il contribuente versa le imposte (IMU) sulla base di questa rendita catastale.

Il catasto (oggi Agenzia delle Entrate) svolge le proprie verifiche e rettifica la rendita proposta da 100 euro a 500 euro.

Non sono state fatte modifiche all'immobile, semplicemente il catasto verifica che sulla base delle caratteristiche di questo fabbricato la rendita corrispondente è 500 e non 100, questo significa che quel fabbricato ha le caratteristiche da rendita di 500 euro da sempre, cioè da quando è stato accatastato con 100 euro di rendita proposta, perché non sono state apportate modifiche.

Nel momento in cui il soggetto viene a conoscenza di questa rettifica può proporre ricorso contro la rendita attribuita se non la ritiene corretta, oppure prende atto che il suo immobile non corrispondeva ad una rendita di 100, bensì a 500.

Per questo motivo è dovuta l'imposta da sempre su quella rendita rettificata in 500 euro, perché quel fabbricato è sempre stato "da 500 euro di rendita" per le sue caratteristiche.

La "mancanza di colpa" del contribuente viene rilevata nel fatto che non sono dovute sanzioni né interessi sulla differenza di imposta dovuta alla nuova rendita fino a che non ne è venuto a

conoscenza, quindi per le annualità pregresse va regolarizzata solo la pura differenza di imposta, senza alcuna maggiorazione, sia che il contribuente provveda spontaneamente a regolarizzarsi, sia che il Comune emetta degli avvisi di accertamento, anche in questo caso sarebbero emessi senza sanzioni né interessi.

Se così non fosse, a parità di fabbricato, chi accatasta con una rendita inferiore pagherebbe meno tasse finché non gli viene rettificata, chi invece accatasta fin da subito correttamente con una rendita più alta, pagherebbe da subito più tasse: parliamo di due fabbricati identici che avrebbero trattamenti diversi solo in base alle valutazioni fatte dal geometra in fase di accatastamento.

Lo stesso principio vige sia a sfavore che a favore, nel senso che se il proprietario impugna la rendita rettificata di 500 euro messa in atti oggi e tra cinque anni vince, facendo sì che il suo fabbricato ottenga una rendita definitiva di 200 euro, questa rendita di 200 euro è quella corrispondente al fabbricato per tutto il periodo e se il contribuente ha pagato l'IMU su 500 euro in questi cinque anni, ha diritto al rimborso.

Non è la rendita di euro 500 quella valida in relazione a quel fabbricato, anche se per cinque anni era quella la rendita presente in atti se si faceva una visura.

## **EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

L'art. 74 della Legge 342/2000 ha disciplinato che la rendita attribuita ha "efficacia" dalla notifica al proprietario, questo significa che indipendentemente da quando il catasto la mette in atti, il soggetto può impugnarla solo nel momento in cui ne viene a conoscenza. Ci sono stati anni in cui il catasto metteva in atti le rendite e non venivano comunicate ai proprietari che quindi non ne erano a conoscenza e magari lo scoprivano solo facendo una visura o perché gli arrivava un avviso di accertamento.

La legge finanziaria del 2000 (L. 488/1999 art. 30) ha modificato la legge della vecchia ICI (D.Lgs. 504/1992 art. 5 comma 4) chiarendo che il termine per la proposizione del ricorso contro la nuova determinazione della rendita catastale decorre dalla data in cui il contribuente abbia avuto conoscenza piena del relativo avviso, inoltre stabilisce che fino alla data dell'avvenuta comunicazione non sono dovuti sanzioni e interessi per effetto della nuova determinazione della rendita catastale.

Tale comma è stato poi abrogato nel 2006, pertanto non esiste più una previsione normativa che disapplica sanzioni e interessi in modo esplicito ai fini ICI (poi diventata IMU dal 2012).

Attualmente la disapplicazione delle sanzioni trova spazio nel principio costituzionalmente garantito dell'uguaglianza, oltre al principio generale della normativa tributaria della tutela dell'affidamento e della buona fede.

In particolare la procedura Docfa è caratterizzata da una natura fortemente partecipativa (Sentenze di Cassazione 19135/2021 e 3111/2021), non può quindi ritenersi automaticamente punibile la minore rendita proposta tramite Docfa con applicazione delle sanzioni fin dalla presentazione.

Inoltre il contribuente è informato della maggiore rendita attribuita solo con la notifica della rettifica di classe mento e pertanto non si ravvisa l'elemento soggettivo di cui all'art. 5 del D.Lgs. 472/1997 in merito all'applicazione delle sanzioni.

Si osserva anche che se così non fosse a parità di condizioni un contribuente cui viene notificata la rettifica di classamento più tardi rispetto ad un altro (quindi in base ai tempi dell'Agenzia delle Entrate) sarebbe gravato di maggiori sanzioni rispetto ad altro soggetto cui la rettifica viene notificata entro pochi mesi dal Docfa.

Per quanto riguarda il fatto che la maggiore imposta fosse o meno dovuta per il periodo pregresso alla notifica della nuova rendita è finita più volte in Commissione Tributaria, fino ad arrivare alla Corte di Cassazione e le sentenze hanno chiarito che la maggiore imposta rimane

dovuta, pur senza sanzioni e interessi anche per il periodo antecedente alla notifica della nuova rendita:

Commissione Tributaria Provinciale di Salerno - Sentenza n. 124 del 2002: "(...) *Ora, la non debenza delle sanzioni e degli interessi sulla maggiore imposta scaturente dalla nuova rendita, trova giustificazione nella mancanza di colpevolezza nel comportamento del contribuente. Viceversa non trova giustificazione la cancellazione del diritto dell'ente a pretendere la maggiore imposta per il periodo precedente la notificazione.* (...)"

Commissione Tributaria Provinciale di Rimini - Sentenza n. 374 del 2002: "(...) *la rendita poi definitivamente attribuita dall'UTE è pacificamente retroattiva sia in melius (dando luogo il diritto a rimborso) che in peius. A prescindere cioè dal momento in cui gli interessati abbiamo avuto notizia della definitiva attribuzione della rendita, elemento che produce i suoi effetti eventuali solo sulla impugnabilità della rendita medesima, essa è comunque retroattiva. Diversamente opinando la quantificazione della imposta ICI, per fabbricati che non hanno ancora ricevuto la attribuzione della rendita definitiva, sarebbe demandata al mero arbitrio del singolo contribuente. Il che ovviamente contrasterebbe con principi tanto elementari quanto fondamentali dell'Ordinamento.* (...)"

La stessa Corte di Cassazione ha ribadito che la rendita attribuita da parte del catasto non ha valore costitutivo ma ricognitivo - dichiarativo e pertanto ha efficacia retroattiva:

Corte di Cassazione - Sentenza n. 686 del 2007: "(...) *Trattasi di censura infondata, dovendo riconoscersi alla nuova rendita, giusto condiviso orientamento di questa Corte (Cass. n. 5109/2005, n. 12156/2005) non già valore costitutivo, bensì ricognitivo - dichiarativo, quindi, con efficacia retroattiva e con conseguente diritto del contribuente al rimborso di quanto provvisoriamente versato in eccedenza, a nulla rilevando che tale versamento sia stato eseguito sulla base del valore contabile, di precedente rendita o con riferimento alla rendita di fabbricati simili.* (...)"

Corte di Cassazione - Sentenza n. 9203 del 2007: (...) *Il Comune è carente di autonoma legittimazione nella causa relativa alla rendita catastale (Cass., trib., 10 settembre 2004 n. 18271) e il provvedimento di attribuzione della rendita, una volta divenuto definitivo (per mancata impugnazione da parte del contribuente, unico legittimato a tanto, o per intervenuta definitività del relativo giudizio di impugnazione), vincola non solo il contribuente ma anche l'ente impositore tenuto (per legge) ad applicare l'imposta unicamente sulla base di quella rendita la quale costituisce il presupposto di fatto necessario ed insostituibile per tutta l'imposizione fiscale che la legge commisura a tale dato.* (...)"

## COME REGOLARIZZARSI

Nel momento in cui il contribuente viene a conoscenza della rettifica della rendita, può decidere se regolarizzarsi autonomamente, versando quindi la differenza di imposta IMU per gli anni pregressi, senza sanzioni e interessi, oppure attendere che sia il Comune a notificare Avvisi di Accertamento per la differenza di imposta.

In questo secondo caso, gli Avvisi di Accertamento saranno emessi senza applicare sanzioni né interessi, ma oltre alla differenza di imposta saranno dovute le spese di notifica degli atti.

Ovviamente dalla data di notifica dell'accertamento catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate se il contribuente non si regolarizza verranno applicati anche sanzioni e interessi.