

La Corte Costituzionale chiamata a esprimersi sulla legittimità delle rivalutazioni

Revisione rendite catastali, dovrà decidere la Consulta

Redditività dei beni

di VINCENTO MALATESTA

Le revisioni catastali a rischio incostituzionalità

La Consulta dovrà decidere se l'Agenzia delle Entrate possa intervenire aumentando le rendite catastali degli immobili con il "riclassamento"

A rischio incostituzionalità l'aumento di classe catastale delle abitazioni realizzate per microzone cittadine dai Comuni, in primis Roma ma anche Milano, Bari e Lecce. Sarà dunque la Consulta a stabilire se va cancellata o no la procedura di cui all'articolo 1 comma 335 della Finanziaria 2005, con cui l'amministrazione locale chiede all'Agenzia delle entrate di rivedere il livello di redditività di un immobile nelle aree urbane dove c'è uno scostamento significativo fra la media del valore di mercato e quello catastale.

È in discussione la norma che consente di rivedere il rapporto tra il valore medio di mercato e quello catastale, ai fini dell'applicazione dell'Imu

Gli effetti in 17 microzone di Roma

MICRO ZONA	DENOMINAZIONE MICROZONA	UIU COMPLESSIVA	UIU VARIANTE	RENDITA CATASTALE COMPLESSIVA ANTE VARIAZIONE	NUOVA RENDITA CATASTALE COMPLESSIVA	VARIAZIONE RENDITA CATASTALE
1	Centro Storico	33.671	29.179	100.050.502	147.886.668	47.835.766
2	Aventino	2.008	1.292	4.187.939	4.586.432	398.493
3	Trastevere	10.694	9.244	16.421.043	22.247.363	5.826.320
4	Borgo	2.655	2.970	6.495.017	7.598.280	1.103.263
5	Prati	20.608	16.169	44.790.022	53.536.353	8.746.331
6	Flaminio I	2.057	1.509	7.047.774	8.085.957	1.038.183
7	XX Settembre	10.350	8.431	36.110.223	43.483.141	7.372.919
8	Monti	15.150	11.163	47.834.569	56.430.841	8.596.272
10	San Saba	2.858	2.212	4.303.399	5.125.300	821.980
11	Testaccio	6.196	5.488	7.029.940	8.573.673	1.543.733
14	Gianicolo	1.060	842	1.850.917	2.185.660	334.744
17	Delle Vittorie - Trionfale	27.580	20.632	37.894.207	45.684.029	7.800.422
18	Flaminio II	10.215	7.718	15.515.365	15.483.181	-3.032.185
19	Parioli	31.584	20.059	60.899.014	70.924.149	10.115.135
20	Salario - Trieste	28.625	22.768	50.227.877	61.185.924	10.958.047
24	Esquilino	18.010	15.836	30.736.806	39.167.668	8.430.862
171	Ville dell'Appia	944	802	1.139.913	1.853.280	713.367
		224.285	175.354	€ 470.444.927	€ 594.048.561	€ 123.603.634

UIU = unità immobiliare urbana. Fonte: Comitato di monitoraggio paritetico Anci-Agenzia delle Entrate sul processo di revisione dei classamenti degli immobili

Dubbi di legittimità

A dubitare della legittimità è un giudice della commissione tributaria regionale del Lazio, secondo cui la rivalutazione «massiva», cioè di tutti gli appartamenti di una determinata porzione di città, «colpisce indiscriminatamente senza alcuna verifica concreta» sul singolo immobile. Spara nel mucchio, insomma. E con questa tecnica Roma Capitale ha messo nel mirino il 9 per cento del patrimonio immobiliare locale: la nuova rendita complessiva è salita da 470 a 594 milioni di euro.

Valutazione per singola unità

Non ha dubbi, ora, la Ctr Lazio: il riclassamento per microzone risulta in contrasto con gli articoli 3, 53, 97 della Costituzione, vale a dire con i principi di non discriminazione, capacità contributiva e imparzialità dell'amministrazione. Attribuire la classe a un immobile «vera e resta» un'operazione che interessa necessariamente una singola unità immobiliare perché va a «inquadrate identità, natura e qualità» del cespite. Il collegio ricorre a un esempio: «Due vani senza cucina al quarto piano di un vecchio fab-

bricato» non possono cambiare accatastamento soltanto in base ai movimenti di mercato in zona perché - scrive il giudice relatore - «l'argento», per quanto possa subire sbalzi di prezzo, non può mai essere definito «oro». Insomma: secondo l'ordinanza non si può modificare a tavolino il tasso di redditività di un immobile senza che i locali siano stati ristrutturati o abbiano beneficiato di lavori di risanamento.

La revisione produce effetti sulla tassazione

È vero, cambiare la classe catastale dell'abitazione non rappresenta un vero e proprio atto di imposizione fiscale, ma incide comunque sulla rendita e produce effetti sulla tassazione diretta e locale: attribuisce infatti all'immobile un nuovo parametro di produttività. E il fisco può portare a termine l'operazione senza compiere un sopralluogo nell'appartamento. L'iter,

poi, mette il contribuente a rischio disparità di trattamento: il Comune potrebbe ad esempio chiedere alle Entrate di intervenire su alcune microzone della città invece che su altre. Non resta dunque che attendere la risposta della Corte costituzionale, su di una questione seguita con attenzione da **Confedilizia**.

Addio alle case «ultrapopolari»

È stato massiccio a Roma il processo di revisione realizzato con gli strumenti della Finanziaria 2005, che comprendono il comma 336, relativo agli appartamenti il cui valore è aumentato grazie a una ristrutturazione. In particolare, soltanto grazie all'alleanza tra Comune e Agenzia fiscale, scompaiono le case «ultrapopolari»: da 1.800 ne restano 28. Le «popolari» scendono da 38 mila a 5 mila, quelle di tipo «economico» da 21 mila a 6 mila. Le zone più colpite

dalle variazioni della rendita sono: Centro storico (29.179 unità immobiliari); Salario-Trieste (22.768); Delle Vittorie-Trionfale (20.632); Parioli (20.059).

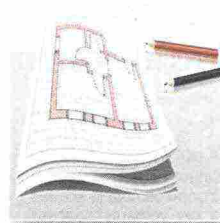
Valori anomali

I risultati complessivi dell'operazione? Circa 30 mila immobili diventano «abitazioni civili» entrando in categoria A/2, delle quali 20 mila provenienti dalla modesta A/4. Su 224 mila unità esaminate in 17 microzone della città il classamento catastale cambia per ben 175 mila con un incremento della rendita stimato in 123 milioni di euro. Nel territorio dell'Urbe su 237 microzone sono risultate anomale nel rapporto fra valori catastali e prezzi di mercato: centro storico; Aventino; Trastevere; Borgo; Prati; Flaminio 1; XX Settembre; Monti; San Saba; Testaccio; Gianicolo; Delle Vittorie-Trionfale; Flaminio 2; Parioli; Salario Trieste; Esquilino; Ville dell'Appia.

Contenzioso

Finora il fisco vince le cause

Finora il fisco ha vinto le cause con i contribuenti perché anche la Cassazione ha riconosciuto che se l'immobile non ha subito variazioni edilizie la revisione catastale può avvenire per microzone senza instaurare il contraddittorio con l'interessato. Una recente sentenza della Ctr Lazio ha collocato un immobile del centro di Roma nella classe 5 della categoria «abitazione civile» con una nuova rendita: i vecchi parametri si riferivano a tutt'altri contesti. Ma ora la parola passa alla Consulta.



Mercato

Questione di gap

Della revisione catastale per microzone si è occupato anche il giudice amministrativo, chiarendo che il riclassamento dell'immobile non può avvenire senza motivazione del provvedimento da parte del Comune e delle Entrate. È necessario dar conto di quanto il valore di mercato del bene si discosti da quello catastale nella porzione di territorio in cui il fabbricato risulta localizzato rispetto alla media delle altre zone cittadine. Da specificare anche i rapporti percentuali e il gap individuato.



Urbanistica

Addio aumenti senza i servizi

No al riclassamento catastale se il Comune non ha designato le microzone su criteri omogenei: è escluso che possa aumentare la rendita quando l'amministrazione non ha adeguato i suoi servizi nell'area. Lo stabilisce la Cassazione con la sentenza 7665/16, chiarendo che l'atto dell'ente locale va impugnato al Tar mentre l'avviso di accertamento alla commissione tributaria. E se la riclassificazione è annullata dal giudice amministrativo gli effetti decadono anche nei confronti di chi non ha impugnato: si tratta infatti di provvedimenti urbanistici.

