

N° 1 / 2018

“Tributi locali in Pillole”

servizio di aggiornamento fiscale in materia di

I.M.U. ed altri Tributi locali

Rassegna giurisprudenziale

a cura di Massimiliano Franchin, Giovanni Chittolina e Paolo Salzano



Rettifica del valore dell'immobile, non basta il valore UTE

La Suprema Corte di cassazione con la sentenza n. 2246 del 30 gennaio scorso, ha ribadito che “è illegittimo l’atto di rettifica del valore dell’area edificabile fondato sulla stima dell’Ute, che costituisce una semplice perizia di parte, laddove non indichi dettagliatamente gli estremi utilizzati per il confronto con gli altri immobili presi a base per la comparazione”.

Allo stesso modo non rilevano nemmeno il valore Ici utilizzato dal Comune, o l’iscrizione ipotecaria a garanzia del mutuo perché sono elementi che non costituiscono prova certa. I Giudici della Suprema Corte hanno ancora una volta evidenziato come l’edificabilità di un’area va desunta dalla qualificazione attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione della Regione e dall’adozione di strumenti attuativi e che per l’identificazione del valore occorre una adeguata motivazione.

La Corte è intervenuta in merito ad una rettifica del valore di un’area edificabile dichiarato in sede di compravendita. In particolare l’ufficio aveva rettificato il valore imponibile ai fini delle imposte di registro a qualche milione di euro salvo poi ridurlo in autotutela pur mantenendolo di molto superiore rispetto al valore indicato sul rogito. Da qui l’impugnazione del provvedimento da parte del contribuente che però non trovava accoglimento nei primi due gradi di giudizio.

Il ricorso per Cassazione veniva proposto sulla base di un difetto di motivazione sollevato dal contribuente nei confronti del provvedimento notificatogli. I Giudici, come anticipato, in sede di giudizio hanno ricordato come l’edificabilità di un’area va desunta dalla qualificazione attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall’approvazione della Regione e dall’adozione di strumenti attuativi. Per quanto concerne la mancanza di motivazione, la Corte ha evidenziato che, accogliendo le contestazioni del contribuente, mancava la motivazione della diversa quantificazione del valore dell’area.

La stima Ute infatti, oltre a non riportare o allegare gli atti utilizzati per la comparazione, è una semplice perizia di parte. Il giudice ha sì la facoltà di fondare il proprio giudizio sulla perizia Ute, ma deve necessariamente indicare una adeguata motivazione delle proprie ragioni.

Leggendo la sentenza, inoltre, risulta chiaro come i Giudici affermino che, *“in tema di imposta di registro, per determinare il valore venale non possono essere utilizzati i criteri Ici in quanto, per quest’ultima imposta, la valutazione è al primo giorno di ciascun anno, diversamente da come accade per l’imposta di registro”*. E ancora *“nemmeno l’iscrizione ipotecaria è «prova certa» del valore venale del bene. Si tratta, infatti, di una mera supposizione basata su ciò che normalmente accade, ossia che l’iscrizione è del doppio del mutuo concesso”*.

Corte di Cassazione, sentenza n.2246 del 30 gennaio 2018



ICI: retroattività della rendita catastale

La Corte di Cassazione, con l’ordinanza n. 1098 del 18 gennaio 2018, ha stabilito che, in tema di Ici, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali, per terreni e fabbricati, sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione.

La questione è stata più volte oggetto di contenziosi e sentenze e fa riferimento all’articolo 74, comma 1, legge 342/2000, la cui interpretazione va intesa con l'impossibilità giuridica di utilizzare una rendita prima della sua notifica al fine di individuare la base imponibile Ici, ma non esclude affatto l'utilizzabilità della rendita medesima a fini impositivi, una volta notificata, anche per annualità d'imposta sospese, ovverosia suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso.

I Giudici si sono espressi in merito all’impugnazione da parte di un contribuente, sia in primo che in secondo grado, di un avviso di accertamento Ici con il quale il Comune accertava la maggior imposta applicando l’efficacia retroattiva dell’atto di attribuzione della rendita catastale.

Come detto in precedenza, diverse sono state le pronunce riguardanti il tema in oggetto e i Giudici, nella sentenza in commento, hanno dato continuità appunto al consolidato orientamento in ordine di efficacia retroattiva del provvedimento di attribuzione della rendita catastale.

La Corte evidenzia che, in tema di Ici, ai fini del computo della base imponibile, *“il provvedimento di modifica della rendita catastale, emesso dopo il primo gennaio 2000 a seguito*

della denuncia di variazione dell'immobile presentata dal contribuente, è utilizzabile, a norma dell'articolo 74, Legge n. 342/2000, anche con riferimento ai periodi di imposta anteriori a quello in cui ha avuto luogo la notificazione del provvedimento, purché successivi alla denuncia di variazione". Il Legislatore, visto il tenore letterale del citato articolo 74, ha voluto stabilire il momento in cui l'amministrazione comunale può richiedere l'applicazione della nuova rendita ed il contribuente può tutelare le sue ragioni contro di essa, non potendosi confondere l'efficacia della modifica della rendita catastale, coincidente con la notificazione dell'atto, con la sua applicabilità, che va invece fatta retroagire sino all'epoca della variazione materiale che ha portato alla modifica.

Corte di Cassazione, ordinanza n. 1098 del 18 gennaio 2018



ICI/IMU: immobili storici

Con la sentenza n 1695 del 24 gennaio 2018 La Cassazione ha stabilito che *“un immobile, al fine di poter ottenere l’agevolazione spettante agli immobili storici, deve essere direttamente di interesse storico e culturale e non può acquisire tale caratteristica per via indiretta”*

La vicenda trae origine dalla pretesa di un contribuente riguardo alla presunta riduzione spettante ad un immobile di sua proprietà situato in zona confinante con un monumento famoso della Capitale. Nei primi due gradi di giudizio le sentenze avevano avuto esito opposto; la Ctp, in particolare, aveva accolto le doglianze del contribuente ritenendo di poter attribuire anche in modo indiretto un interesse culturale, per cui l’agevolazione prevista per gli immobili di interesse storico-artistico doveva essere riconosciuta in conseguenza della minore utilità economica degli immobili stessi investiti da un complesso di vincoli e limiti che dovevano essere rispettati. Di contro, la commissione tributaria regionale, aveva accolto l’appello dell’Ente che aveva evidenziato come l’immobile per ottenere l’agevolazione richiesta doveva avere lui stesso interesse storico e artistico. Per l’Ente, inoltre, erano irrilevanti le note della sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici di Roma con cui l'amministrazione dava atto dell'operatività del vincolo di cui al decreto ministeriale 27 luglio 1950 e delle tutele delle cose di interesse storico e artistico perché le espressioni erano eccessivamente generiche.

Il vincolo pertinenziale (con un famoso monumento) sollevato dal contribuente in sede di ricorso non poteva trovare fondamento non solo perché difettavano i presupposti soggettivi,

mancando la destinazione effettuata dal proprietario dei beni, ma anche in considerazione del fatto che i due beni, principale e accessorio, potevano formare oggetto di separati atti e rapporti giuridici.

La sentenza di secondo grado ha trovato concorde la Corte di Cassazione la quale ha evidenziato come la ratio dell'agevolazione trova motivazione nelle ingenti spese che i proprietari sono tenuti ad affrontare per preservare le caratteristiche degli immobili stessi e che, in considerazione dell'articolo 3 della legge 1089/1939, la riduzione si applica solamente agli immobili sottoposti a **vincolo diretto**. Anche la disposizione della sovrintendenza per i beni culturali operante su alcune caratteristiche dell'edificio non può essere di per sé condizione sufficiente per qualificarlo come bene immobile di interesse storico diretto.

Corte di Cassazione, sentenza n.1695 del 24 gennaio 2018



L'ipoteca deve rientrare nei limiti della ragionevolezza

La Ctr Lazio con la sentenza n. 5092/11/2017 ha stabilito che “l'importo dell'ipoteca iscritta non deve avere un valore superiore al doppio del credito preteso, nel rispetto dei principi di ragionevolezza e proporzionalità definiti ex lege”.

A giudizio della Corte, se il principio suesposto non viene rispettato e soprattutto non vi sono motivazioni valide per uscire da detti limiti, si genera un abuso di diritto nei confronti del contribuente, costretto ad un eccessivo sacrificio.

La vicenda trae origine da un mancato pagamento di alcune cartelle esattoriali da parte di un contribuente. Il concessionario della riscossione, a questo punto, notificava l'iscrizione di ipoteca su diversi immobili di proprietà del contribuente il quale, ritenendo eccessivo il valore dell'iscrizione ipotecaria gravante sugli immobili, faceva ricorso in Ctp motivando il ricorso sulla base della violazione del principio secondo il quale il valore di ipoteca non può essere più del doppio dell'importo dei crediti. I Giudici di primo grado respingono il ricorso motivando la decisione sul principio della discrezionalità, da parte del concessionario, sull'importo da iscrivere ad ipoteca.

Contrariamente a quanto stabilito dalla Ctp, i Giudici della Commissione tributaria regionale, accolgono il ricorso del contribuente in quanto, appunto, il valore iscritto ad ipoteca da parte del Concessionario, non rispetta i parametri stabiliti dalla norma che impongono limiti e requisiti

di proporzionalità e ragionevolezza. La Corte evidenzia inoltre come tale principio sia richiamato dalla Costituzione e dev'essere necessariamente rispettato al fine di evitare un abuso di diritto nei confronti del contribuente.

Corte di Cassazione, sentenza n.5092/11/2017



Contenzioso tributario: niente poste private per la notifica del ricorso

I Giudici della Cassazione si sono nuovamente pronunciati in merito alla notifica del ricorso a mezzo di servizi postali privati stabilendo, con l'ordinanza n. 234 dell'8 gennaio scorso, che "in punto di diritto in tema di contenzioso tributario, la notifica a mezzo posta del ricorso introduttivo del giudizio tributario effettuata mediante un servizio gestito da un licenziatario privato deve ritenersi inesistente, e come tale non suscettibile di sanatoria".

La vicenda trae origine dal ricorso in Ctr presentato da un contribuente relativamente ad un avviso di accertamento Ici per l'annualità 2004. I giudici di secondo grado respingevano le doglianze del contribuente il quale ricorreva in Cassazione adducendo a motivazione del ricorso l'omesso esame di un fatto decisivo che era stato oggetto di discussione tra le parti, ex art. 360 primo comma n. 5 c.p.c., relativo alla censura sollevata in appello sulla modalità di notifica dell'atto impositivo mediante posta privata.

I Giudici della Cassazione hanno accolto il ricorso del ricorrente ritenendo fondato il primo motivo. La Corte, si legge nella sentenza, ha precisato che :*"in tema di contenzioso tributario, la notifica a mezzo posta del ricorso introduttivo del giudizio tributario effettuata mediante un servizio gestito da un licenziatario privato deve ritenersi inesistente, e come tale non suscettibile di sanatoria, atteso che l'art. 4, comma 1, lett. a), del d.lgs. n. 261 del 1999, che ha liberalizzato i servizi postali, stabilisce che per esigenze di ordine pubblico sono comunque affidati in via esclusiva alle Poste Italiane s.p.a. le notificazioni a mezzo posta degli atti giudiziari di cui alla l. n. 890 del 1982, tra cui vanno annoverate quelle degli atti tributari sostanziali e processuali"*

Corte di Cassazione, ordinanza n.234 dell' 8 gennaio 2018



Le nuove aliquote IMU, TARI e TASI, il Consiglio di Stato si pronuncia

Con la sentenza n.267 del 17 gennaio 2018 il Consiglio di Stato si è pronunciato in merito alla richiesta di riforma della sentenza del Tar il quale ha dichiarato inammissibile per difetto di

interesse il ricorso proposto in primo grado dal MEF, per l'annullamento delle deliberazioni del Consiglio comunale di approvazione dei regolamenti relativi all'IMU, alla TASI, alla TARI.

Il Ministero ha impugnato le deliberazioni comunali sopra indicate, ritenendole illegittime secondo i dettami dell'articolo 1, comma 169, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 - legge finanziaria per il 2007 che dispone: "*Gli enti locali deliberano le tariffe e le aliquote relative ai tributi di loro competenza entro la data fissata da norme statali per la deliberazione del bilancio di previsione. Dette deliberazioni, anche se approvate successivamente all'inizio dell'esercizio purché entro il termine innanzi indicato, hanno effetto dal 1° gennaio dell'anno di riferimento. In caso di mancata approvazione entro il suddetto termine, le tariffe e le aliquote si intendono prorogate di anno in anno*".

Il Consiglio di Stato, in sentenza, evidenzia che, la violazione del termine perentorio del citato dettato normativo, "*non determina di per sé ed automaticamente l'illegittimità dei regolamenti e degli atti comunali, ma incide solo sul regime di efficacia temporale*". In altre parole, il rispetto del termine di approvazione di cui all'art. 1, comma 169, è condizione per applicare le nuove tariffe o le nuove aliquote retroattivamente e quindi, per le tariffe e le aliquote approvate in data successiva alla scadenza del termine, è preclusa la sola applicazione.

Consiglio di Stato, sentenza n.267 del 17 gennaio 2018

L'approfondimento

a cura di Paolo Salzano

CASE POPOLARI: la corretta liquidazione IMU per gli immobili assegnati

La disciplina IMU, introdotta dall'articolo 13 del D.L. 201/2011, prevede tra le assimilazioni obbligatorie all'Abitazione Principale gli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP e altri gli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, aventi le stesse finalità degli IACP, istituiti in attuazione dell'art. 93 del D. P. R. 24 luglio 1977, n. 616).

Per questa fattispecie è prevista l'applicazione della sola detrazione (quindi non si applica l'esenzione); non è invece prevista l'applicazione dell'aliquota agevolata (quindi scontano l'aliquota ordinaria o l'aliquota eventualmente deliberata dall'Ente) anche se, il comma 9, dell'art. 13 del D.L. n. 201 del 2011, consente ai Comuni di ridurre l'aliquota fino allo 0,4 % nel caso di immobili posseduti da soggetti passivi IRES, tra i quali rientrano anche i soggetti in commento.

Utile poi evidenziare che, mentre l'IMU è dovuta interamente dal possessore (quindi la IACP), la TASI deve essere ripartita tra possessore e detentore. Sul punto si sono espresse anche le FAQ del 3.6.2014; viene ricordato che l'immobile non è equiparato ai fini IMU all'abitazione principale: la TASI deve, quindi, essere calcolata sul valore complessivo dell'immobile con l'aliquota prevista dal Comune per gli immobili diversi dall'abitazione principale, sottraendo, poi, per intero, l'eventuale detrazione prevista dal Comune stesso. L'importo così ottenuto deve essere versato in parte dal proprietario (IACP) e in parte dall'assegnatario "occupante" secondo la misura di ripartizione scelta dal Comune.

Ma torniamo sulla eventuale riduzione dell'aliquota fino allo 0,4% da parte dell'Ente Impositore (facoltà e non obbligo), poiché in questo approfondimento vogliamo esporre una delicata questione che abbiamo affrontato "sul campo", fornendo ad un Comune supporto consulenziale ed operativo nella predisposizione di un avviso di accertamento IMU riferito all'anno 2012, notificato ad Azienda Casa Emilia Romagna ACER di Parma, nel quale è stata liquidata l'imposta

sulla base dell'aliquota ordinaria deliberata dal Comune (8,6 per mille), applicando la detrazione di € 200,00 per gli alloggi regolarmente assegnati.

L'Istituto ha contestato l'accertamento, esponendo che (a loro parere), con la conversione in Legge n. 44 del 26 aprile 2012 del Decreto Legge 2 marzo 2012, n. 16, si è arrivati alla versione definitiva dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011 n. 201, per effetto del quale lo Stato rinuncia alla quota di sua competenza e cioè il 3,8 per mille: sulla base di questo principio, l'Istituto ha liquidato il tributo usufruendo di un'aliquota d'Imposta pari al 4,80 per mille, data dalla differenza tra aliquota deliberata (nel caso il 8,6 per mille) e la rinunciata riserva Statale (8,60 - 3,80), quindi applicando anche la detrazione di € 200 per ogni alloggio regolarmente assegnato.

Il tema non è tra i più semplici e ci riporta alle numerose evoluzioni normative dell'articolo 13 del D.L. 201/2011 che hanno riguardato anche l'edilizia residenziale pubblica, trattata nel comma 10, con rinvio alla fattispecie indicata nella disciplina ICI all'articolo 8 comma 4 del D.lgs 504/92 *“Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle unità immobiliari, appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari, nonché agli alloggi regolarmente assegnati dagli Istituti autonomi per le case popolari.”*

Il primo dubbio che emerse con la pubblicazione del D.L.201/2011 era inerente all'aliquota da applicare per il calcolo dell'IMU sugli immobili assegnati. Gli Istituti sostenevano che l'aliquota fosse quella agevolata prevista per le abitazioni principali; i Comuni sostenevano invece che, essendo la proprietà di un soggetto diverso da chi detiene l'immobile, non poteva avere luogo l'applicazione dell'agevolazione per l'abitazione principale, ma unicamente l'applicazione della sola detrazione, come espressamente prevede il comma 10.

Con l'approvazione del D.L. 16/2012, il Legislatore ha poi definitivamente chiarito che, per tali fattispecie, non si applica la riserva della quota di imposta prevista dal comma 11 a favore dello Stato. Si tratta di un passaggio importante soprattutto per i Comuni che, in tal modo, si vedono destinatari dell'intero gettito liquidato dall'aliquota ordinaria, senza condivisione a favore dello Stato.

La questione è stata poi trattata dal TAR del Veneto in tre sentenze, la n. 35, 36 e 37 del 16 gennaio 2014. Le conclusioni riprendono la posizione portata dal Ministero costituitosi in giudizio a supporto delle argomentazioni dei Comuni. Il Tribunale amministrativo, ricalcando il

TAR Abruzzo 434/2013, ha sancito che *“dalla lettura sistematica delle norme in questione emerge che il legislatore, attraverso la previsione della rinuncia da parte dello stato alla propria quota Imu, ha inteso destinare al Comune tutto il gettito del tributo, non più decurtato della quota statale, e non ridurre dallo 0,76 per mille allo 0,38 l'aliquota base applicabile agli immobili in questione”*. Il TAR ha quindi disatteso completamente la teoria degli ATER fondata sulla convinzione che il Legislatore, eliminando la quota di riserva statale, volesse conferire agli istituti una agevolazione fiscale.

Va detto che questo tema, in relazione ai fabbricati a destinazione abitativa, è limitato al periodo d'imposta 2012, in quanto dal 2013 la riserva statale è circoscritta ai soli fabbricati di categoria catastale D.

Notizie Flash

le ultime novità in materia di Tributi

a cura di Massimiliano Franchin

Tariffe Tari 2018 – approvazione del Piano Finanziario

Il Decreto 27/11/2017 del Ministero dell'interno ha differito al 28 febbraio il termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2018/2020, relativo all'anno 2018 e, quindi, anche delle aliquote, tariffe e regolamenti dei tributi locali. Ne consegue che, entro il medesimo termine, deve essere approvato il PEF. Il Piano Finanziario, suddiviso in costi fissi e costi variabili, come prevede il comma 654 della Legge n. 147/2013, è il documento necessario per la determinazione delle tariffe TARI **utili alla copertura integrale dei costi.**

Al fine di evitare interruzioni nel servizio, si ricorda di comunicare eventuali variazioni degli indirizzi di posta elettronica.