

N° 9 / 2017

“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 e Giovanni Chittolina



Rendite catastali: quando la notifica è indispensabile

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 22789 ha chiarito l'applicazione dell'art. 74 della Legge 342/2000, in relazione all'obbligo di notifica. I Giudici hanno espresso il parere secondo il quale, per le rendite catastali attribuite a partire dal 1° gennaio 2000, la notifica rappresenta un elemento costitutivo della loro efficacia ed in assenza di notifica quindi, l'accertamento emesso dal Comune ai fini Ici è nullo. La sentenza riguarda il caso di un contribuente che, avendo eseguito dei lavori sull'immobile, aveva denunciato una variazione al catasto. Il Comune notificava un avviso di accertamento Ici applicando la maggiore rendita attribuita dal catasto.

In risposta, il contribuente evidenziava la non regolarità dell'atto in quanto non aveva, a detta sua, mai ricevuto la notifica della rendita da parte dell'Agenzia del Territorio.

I Giudici della Cassazione annullavano l'accertamento.

Analizzando la questione dobbiamo trovare la corretta interpretazione dell'articolo 74 della legge 342/2000. Il primo comma del suddetto articolo recita: *"a decorrere dal 1° gennaio 2000 le rendite catastali hanno efficacia solo a decorrere dalla loro notificazione"*. A questo proposito la Corte rileva che *"la disciplina recata nei successivi due commi si riferisca alla regolamentazione del periodo transitorio, riferito alle rendite in atti al 31 dicembre 1999 e non ancora notificate. Solo relativamente a tali rendite è consentito ai Comuni di provvedere direttamente alla notifica delle stesse, per mezzo della trasmissione degli avvisi di accertamento Ici"*. In questo secondo caso quindi, l'atto impositivo del Comune svolge una duplice funzione, di accertamento tributario e di notifica della rendita catastale con la conseguenza che, nel caso in cui il contribuente volesse proporre ricorso, dovrebbe produrre due atti, uno contro il Comune, per contestare il debito fiscale, e l'altro contro il Territorio per contestare la rendita.

La Corte osserva ancora che *"tale facoltà di surrogazione degli uffici catastali, non è tuttavia ammessa a regime, per le rendite attribuite a partire dal 1° gennaio 2000. Per tali rendite, infatti, il requisito della notifica da parte degli uffici finanziari è imprescindibile e la sua omissione determina l'illegittimità dell'atto accertativo fondato sulle rendite medesime"*.

Per quanto concerne poi la data di efficacia delle rendite notificate è opportuno verificare il periodo in cui si sono verificati gli eventi. Nella vicenda in commento, se la rendita fosse stata comunicata dal catasto, essa avrebbe trovato applicazione a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori eseguiti sull'immobile (si veda la sentenza della Cassazione n.17825/2017). I principi affermati valgono ovviamente anche ai fini dell'Imu e della Tasi.

Corte di Cassazione, sentenza n. 22789/2017

Il tema riguardante l'efficacia delle rendite catastali viene analizzato nell'approfondimento



ICI/IMU: fa fede la data di adozione dello strumento urbanistico

La Corte di Cassazione attraverso l'ordinanza n.20817/2017 conferma che, ai fini delle imposte, per la riqualificazione di un'area occorre avere riguardo al piano regolatore generale, indipendentemente dai successivi strumenti urbanistici attuativi.

Una società proponeva ricorso avverso l'avviso di accertamento con cui l'Agenzia delle Entrate, ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, aveva elevato da euro 120.000,00 ad euro 1.060.004,80 il valore di un fabbricato rurale e di un terreno da adibire a cava. In particolare, la rettifica di valore aveva avuto ad oggetto il solo terreno che si assumeva fosse adibito a cava. La sentenza della CTP di Cremona penalizzava la ricorrente così come l'appello in regionale sul rilievo che il terreno sfruttato come cava doveva essere valutato con il metodo del valore venale in comune commercio e non mediante l'utilizzo del metodo di valutazione automatica in base alla rendita catastale, non rilevando il fatto che mancasse, all'epoca della notifica dell'atto impositivo, il provvedimento autorizzativo all'estrazione.

A questo punto la contribuente si è rivolta ai Giudici della Suprema Corte di Cassazione presentando un ricorso basato su una duplice motivazione. La prima riconducibile ad un vizio di motivazione, ai sensi dell'articolo 360, comma 1, numero 5, cod. proc. civ., circa la qualificazione come cava del terreno compravenduto. Sostiene che il terreno non può essere considerato adibito a cava per il fatto che esso era stato acquistato nel maggio del 2004 e, ancorché fosse in allora inserito nel piano cave dal luglio del 2003, non esisteva ancora l'autorizzazione all'estrazione, che era intervenuta nel luglio del 2005. Di conseguenza il terreno doveva necessariamente essere considerato agricolo.

La seconda motivazione riguarda le modalità di valutazione del terreno. La Società infatti sostiene che la valutazione del terreno era avvenuta sulla base di una stima dell'UTE e che la Commissione regionale non aveva tenuto conto del fatto che, sulla base dell'elaborato peritale fornito dalla difesa e relativo ad un terreno confinante avente le stesse caratteristiche, il valore era da ritenersi inferiore rispetto a quello accertato.

I Giudici di legittimità osservano come il primo motivo di ricorso, da qualificarsi come violazione di legge in base alle argomentazioni svolte, e non già come vizio di motivazione, è infondato. È stato più volte affermato dalla Corte di legittimità che, in tema di imposta di registro, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 36, comma secondo, del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, che ha fornito l'interpretazione autentica del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, l'edificabilità di un'area, ai fini di sostenere l'inapplicabilità del sistema di valutazione automatica previsto dall'art. 52, comma quarto, del d.P.R. n. 131 cit., **dev'essere desunta dalla qualificazione ad esso attribuita nel piano regolatore generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione dello stesso da parte della Regione e dall'adozione di strumenti urbanistici attuativi.** L'inizio del procedimento di trasformazione urbanistica è, infatti, sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, senza che assumano alcun rilievo eventuali vicende successive incidenti sulla sua edificabilità, quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico, in quanto la valutazione del bene dev'essere compiuta in riferimento al momento del suo trasferimento, che costituisce il fatto imponibile, avente carattere istantaneo. Si ritiene, invero, che quello che interessa al legislatore fiscale è che venga adottato un diverso criterio di valutazione dei suoli, quando questi siano avviati sulla strada della edificabilità poiché, normalmente, già l'avvio della procedura per la formazione del PRG determina una "impennata" di valore, pur con tutti i necessari distinguo riferiti alle zone e alla necessità di ulteriori passaggi procedurali. Il fulcro della norma interpretativa è costituito dalla precisazione che la edificabilità dei suoli, ai fini fiscali, non è condizionata dall'approvazione della regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo proprio perché il valore del terreno nelle contrattazioni aumenta per effetto della sola adozione di un piano regolatore che ne preveda l'edificabilità. Ciò che assume rilievo, dunque, ai fini del prelievo fiscale è lo stato di fatto del terreno secondo lo strumento urbanistico che lo conforma.

Nel caso di specie quindi secondo i Giudici: *“non è contestato che il terreno per cui è causa è totalmente ricompreso nel piano cava approvato dal consiglio regionale della regione Lombardia. Ne consegue che la circostanza che per l'area sia prevista dallo strumento urbanistico la possibilità di utilizzazione come cava esclude la natura agricola del terreno non assumendo rilevanza alcuna la necessità che, per l'effettivo sfruttamento, il proprietario od un terzo interessato debbano ottenere l'autorizzazione che viene rilasciata previa verifica della sussistenza delle condizioni previste per il rilascio della stessa, così come non esclude la natura edificatoria del terreno il fatto che il proprietario debba munirsi della concessione per poter edificare”*.

Il secondo motivo invece, a parere della Corte, è fondato. La CTR infatti, secondo la Corte, *“ha ommesso di motivare in ordine ai rilievi svolti dalla contribuente in ordine al valore del terreno indicato dall'agenzia delle entrate con l'avviso di liquidazione impugnato, avuto riguardo, in particolare, alla relazione di stima prodotta dalla contribuente relativamente ad un terreno simile”*.

Corte di Cassazione, ordinanza n.20817del 19 luglio 2017

La sentenza in commento riguarda le imposte dirette sui trasferimenti ma, posto che l'art. 36 c. 2 del DL 223/06 interessa la qualificazione del terreno ai fini di tutti i tributi, tributi comunali compresi, le conclusioni valgono anche per IMU e TASI. Le conclusioni sono peraltro tutt'altro che innovative, ma confermano una linea interpretativa che la Cassazione propone da svariati anni: l'inclusione del terreno in una zona che permette l'edificabilità di per sé lo qualifica come edificabile. I vincoli e gli ulteriori adempimenti necessari per l'effettivo sfruttamento finiscono per incidere unicamente sul valore del suolo ai fini della determinazione della base imponibile, ai sensi dell'art. 5 c. 5 D.Lgs. 504/92.

La notifica del ricorso: dopo le 21 si perfeziona il giorno seguente

Il ricorso notificato dopo le ore 21:00 si considera **perfezionato** alle ore 7:00 del giorno successivo. Pertanto, se ciò capita l'ultimo giorno disponibile, il ricorso non può essere ammesso, come nel caso esaminato dai giudici di legittimità con la sentenza n. 21915/17.

I Giudici della Cassazione, nel caso di specie, hanno avvalorato la tesi della controparte, la quale aveva affermato che il ricorso in Cassazione del ricorrente avrebbe dovuto essere proposto entro il termine breve di sessanta giorni dalla notificazione.

La notifica del ricorso invece era stata eseguita dall'avvocato dei ricorrenti alle ore 23:47 dell'ultimo giorno disponibile, tramite PEC.

L'articolo 147 c.p.c. viene in soccorso disponendo infatti che le notificazioni **non** possono aver luogo **dopo le ore 21:00**.

Nella sentenza in commento i Giudici hanno inoltre ricordato come il principio enunciato dal suddetto articolo sia applicabile anche alle notificazioni eseguite con modalità telematiche e che la notificazione effettuata dopo le ore 21:00 si perfezioni alle ore 7:00 del giorno successivo.

Di conseguenza affermano i Giudici *"qualora il compimento dell'attività notificatoria della impugnazione sia avvenuto l'ultimo giorno utile previsto dalla legge, ma al di là dei limiti di tempo dalla stessa fissati, l'impugnazione stessa deve ritenersi tardiva"*.

La Corte nell'emettere sentenza, ha però opportunamente evidenziato che in taluni casi, la notificazione si perfeziona nei confronti del notificante al momento della consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario (si veda la sentenza di Cassazione n. 10126/2006); questo per moderare gli effetti negativi di un ritardo nel procedimento notificatorio in riferimento ad attività compiute dal notificante incolpevole, concetto però non applicabile nel caso in esame.

Corte di Cassazione, sentenza n.21915 del 21 settembre 2017

TARI: il disservizio porta alla riduzione della Tariffa

Il caso di disservizio, la cui responsabilità sia comunale o non, è condizione favorevole ad una riduzione della tariffa rifiuti.

Così si è pronunciata la Cassazione con la sentenza n.22531/2017 che ha accolto le tesi di un Hotel napoletano che richiedeva un abbattimento del 60% sulla tariffa rifiuti del 2008 perché vittima di un disservizio (emergenza rifiuti che ha colpito la città appunto nel 2008). La

Cassazione con questa sentenza fissa un principio replicabile in molte situazioni. Il dl 507/1993, che dettava le regole della tarsu imponeva, all'articolo 65, un abbattimento della tariffa nel caso di un blocco del servizio di raccolta oppure se lo stesso veniva effettuato "in grave violazione delle prescrizioni del regolamento". Il versamento in questi casi non poteva superare il 40% del dovuto "ordinario". A rafforzare il concetto sopra esposto era previsto che, se la mancata raccolta determinava "una situazione riconosciuta dalla competente autorità sanitaria di danno o pericolo di danno alle persone o all'ambiente", l'utente poteva "auto-ridursi" la tassa oppure chiedere di riavere quanto pagato di troppo.

Con l'introduzione della Tari, e più precisamente con l'articolo 656 della Legge 147/2013, la percentuale di riduzione della Tariffa nei casi sopra citati è aumentata. Il massimo dovuto infatti, rispetto alle tariffe ordinarie, è del 20%.

Come detto, con la sentenza in commento, la Cassazione fissa un principio che va oltre le regole dettate dalle norme. I Giudici hanno ribaltato la sentenza della commissione regionale che aveva premiato il Comune indicandolo come non responsabile in quanto, di fatto, con l'emergenza rifiuti, la responsabilità era passata nelle mani del commissario straordinario.

La decisione si basa sul fatto che la Tarsu, oggi Tari, si applica per il pagamento di un servizio svolto secondo le regole e quindi, se il servizio non viene svolto o viene svolto con gravi anomalie, va riconosciuto l'abbattimento tariffario. La riduzione, affermano i Giudici non è una "sanzione per l'amministrazione comunale inadempiente", ma serve a "ripristinare un tendenziale equilibrio" tra quanto si paga e i costi del servizio effettivamente reso.

E' chiaro che la pronuncia in commento si può riflettere "pericolosamente" in ambito nazionale qualora, per qualsiasi motivo, venisse riscontrato e riconosciuto un disservizio in sede di raccolta dei rifiuti. Le amministrazioni comunali indicano, quale principale causa dei disservizi, l'evasione della tassa e questa sentenza, secondo alcuni esponenti politici, può trasformarsi in un involontario, quanto pericoloso, "invito" all'evasione.

Corte di Cassazione, sentenza n.17815 del 19 luglio 2017



Tosap: il versamento spetta all'occupante di fatto

La Corte di Cassazione con la sentenza n.21698 del 19 settembre scorso ha enunciato, in ambito Tosap, che la stessa è dovuta dall'occupante di fatto anche se non è il soggetto a cui è stato

rilasciato il provvedimento di autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico. La sentenza in commento ricalca quanto già espresso in due precedenti pronunce del 2017, la n. 11882 e la n.11884.

Tornando alla sentenza in commento, la vicenda nasce da un accertamento notificato a una società che utilizzava condutture di gas sulla base di un contratto di affitto d'azienda stipulato con un'altra società.

Il contribuente sosteneva che la soggettività passiva Tosap era in capo a questa seconda società in quanto, alla medesima, erano stati rilasciati i provvedimenti di autorizzazione all'occupazione del sottosuolo pubblico.

I Giudici della Cassazione hanno invece evidenziato un parere diverso ricordando come il presupposto della Tosap è *“l'occupazione, di qualsiasi natura, di spazi e aree, anche soprastanti e sottostanti il suolo, appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dei Comuni e delle Province, mentre sono del tutto irrilevanti gli atti di concessione o di autorizzazione relativi all'occupazione, atteso che la tassa colpisce anche l'occupante abusivo”*. Ne deriva quindi che, nelle occupazioni poste in essere con condutture e impianti di servizi pubblici gestiti in regime di concessione amministrativa, il presupposto normativo della tassa è costituito dal fatto materiale dell'occupazione del suolo, soprassuolo o sottosuolo pubblici, e non dall'atto di concessione amministrativa del Comune in forza del quale l'occupazione stessa è stata compiuta. Per la Corte ciò che rileva è in buona sostanza, che dall'occupazione si tragga un beneficio economico; così i Giudici: *“la titolarità in capo a diverso soggetto delle infrastrutture non esclude l'attualità dell'occupazione del suolo pubblico da parte di chi, mediante l'occupazione dell'area sulla quale insistono gli impianti, eserciti la propria attività d'impresa nel proprio esclusivo interesse economico», ovvero, persegua «un proprio interesse lucrativo”*.

Corte di Cassazione, sentenza n.21698 del 19 settembre 2017

L'approfondimento

a cura di Fabio Garrini

Rettifica della rendita catastale: efficacia

L'efficacia delle rendite catastali è tema delicato nell'ambito dell'applicazione della tassazione immobiliare. La regola centrale è stabilita dall'art. 74 della L. 342/00 che impone la notifica da parte degli uffici catastali. Il co.1 dell'art.74 della L. n.342/00 stabilisce che: *“A decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione, a cura dell'ufficio del territorio competente, ai soggetti intestatari della partita”*.

Nel caso in cui il contribuente abbia presentato un nuovo accatastamento, ovvero una variazione catastale, sono del tutto inefficaci le disposizioni contenute nell'articolo 74 della L. 388/00 in tema di efficacia della rendita attribuita. La procedura DOC.FA, infatti, rende immediatamente disponibile la rendita – in quanto proposta dallo stesso contribuente in sede di presentazione della pratica catastale – e non implica pertanto alcuna notificazione da parte degli uffici catastali, salvo il caso di rettifica d'ufficio entro un anno del classamento presentato.

La rettifica della rendita

L'efficacia delle rettifiche alla rendita catastale è stata chiarita da oltre un decennio ad opera dell'ex Agenzia del Territorio nella circolare 11/T dal 26 ottobre 2005 (posizione comunque confermata anche dalla Cassazione, ad esempio, con le sentenze 6206 del 22 marzo 2005 e 19559 del 16 luglio 2008). In quella sede vennero individuate 3 possibili fattispecie:

- nel caso in cui la rettifica – indipendentemente che questa derivi da riesame d'ufficio ovvero su segnalazione del contribuente – sia finalizzata ad eliminare incongruenze derivanti da errori di inserimento dati oppure da erronee applicazioni dei principi dell'estimo catastale, posto che l'istituto dell'autotutela in questo caso è finalizzato a rimuovere un errore nell'ambito di un immutato contesto (si tornano a valutare le situazioni allora esistenti), l'annullamento dell'accertamento della rendita non può che avere effetto *“ex tunc”* ossia dovrà retroagire dalla data di decorrenza del classamento rivelatosi errato, che viene corretto.
- Situazione analoga alla precedente è quella per cui la revisione dell'accatastamento sia fondata su di una sentenza resa dai giudici tributari relativamente al classamento di immobili simili: in altre parole, se la commissione tributaria ha rilevato un errore con riferimento al classamento di determinati fabbricati e ne ha richiesto la rettifica, se tale rettifica viene effettuata in autotutela su fabbricati simili ne comporta una efficacia retroattiva. Questo a

condizione che non esista un diverso giudicato sostanziale con riferimento al fabbricato specifico (ossia che la commissione tributaria non si sia già pronunciata con riferimento a tale fabbricato confermando la rendita iscritta agli atti catastali) e, ovviamente, che la comparazione delle due situazioni sia in grado di evidenziare un errore nel classamento dell'immobile oggetto dell'autotutela.

- Situazione del tutto diversa è quella per cui la rettifica in autotutela sia fondata su nuovi elementi non esistenti (e quindi non valutabili) al momento dell'originario classamento: in questo caso il nuovo classamento NON può retroagire, ma andrà a sostituire il precedente.

Il caso più frequente è quello per cui il contribuente ritiene non corretta una rendita attribuita dagli uffici catastali e ne chiede la rettifica in autotutela (nelle ipotesi in cui questo può essere invocato): tale situazione ricade nella prima fattispecie, quindi la nuova rendita attribuita, sostituendo la precedente, retroagisce.

Dal punto di vista tributario, se il contribuente avesse versato imposta sulla base della vecchia rendita, a seguito della rettifica ottenuta potrebbe chiederne il rimborso.

Errore del contribuente

Il tema della rettifica della rendita catastale si arricchisce di un ulteriore tassello. Come detto, le rettifiche di rendita finalizzate a correggere errori hanno effetto retroattivo, poiché la nuova rendita si va a sostituire alla precedente: secondo la Cassazione tale principio però vale solo ed esclusivamente quando la correzione riguarda un errore dell'ufficio, mentre se l'errore era stato compiuto dal contribuente la nuova rendita rettificata esplica efficacia a decorrere dalla data in cui questa viene notificata al contribuente. Con tutte le conseguenze tributarie derivanti, anche quelle riguardanti un possibile rimborso per l'ICI (ma lo spesso vale oggi per IMU e TASI) pagata sulla precedente rendita.

Questa è la posizione espressa dalla Cassazione nella recente sentenza 20463 del 20 agosto 2017.

La pronuncia riguarda un contenzioso per un rimborso ICI negato al contribuente (diniego confermato dalla Commissione Tributaria Regionale adita): la posizione della Cassazione, in particolare, è quella di confermare il rigetto della pretesa del contribuente.

Il motivo su cui si basa la scelta dei giudici di legittimità risiede nel fatto che la rendita errata fosse da imputare non all'Ufficio, ma piuttosto al contribuente nella presentazione della variazione catastale contestata.

Si legge infatti nella sentenza come i principi richiamati circa la decorrenza delle rettifiche *“non possono trovare applicazione”* in quanto *“nel caso di specie risultando che il preteso errore che ha originato il procedimento DOCFI di rettifica della rendita catastale sarebbe stato commesso dai contribuenti”*.

Conseguentemente, non può essere riconosciuto il diritto al rimborso per l'imposta versata in eccesso sulla precedente rendita errata, in quanto l'errore, come detto, è imputabile al contribuente stesso, che ne deve sopportare le conseguenze.

Rettifica di Doc.Fa

Come ricordato, quando l'accatastamento sia basato su di una rendita proposta dal contribuente (Doc.Fa.) la rendita è immediatamente efficace e non è richiesta alcuna notificazione da parte degli uffici catastali, salvo il caso di rettifica d'ufficio entro un anno del classamento presentato.

In realtà, in tale ultima situazione – ma con esclusivo riferimento, giova ricordarlo, al caso in cui l'Agenzia del territorio dovesse provvedere alla rettifica della rendita proposta dal contribuente – risulta di fatto applicabile la previsione di cui al comma 1 dell'articolo 74: il provvedimento con il quale l'Agenzia del territorio modifica la rendita proposta dal contribuente necessita la notificazione al contribuente al fine di attribuire alla rendita stessa rilevanza ai fini fiscali.

Dello stesso parere si dimostra peraltro anche l'Amministrazione Finanziaria all'interno della circolare 4/FL/2001, affermando in maniera del tutto eloquente come *"... nel caso in cui l'Ufficio del Territorio modifichi la rendita entro il termine di dodici mesi stabilito dal citato decreto, la nuova rendita dovrà essere notificata e sarà efficace dalla data della sua notificazione"*.

In tema di possibilità da parte degli uffici catastali di rettificare la rendita proposta dal contribuente attraverso la procedura DOC.FA si è espressa l'Agenzia del Territorio attraverso la circolare 7/T del 4 luglio 2005. Al riguardo, si ricorda che il termine stabilito per tale rettifica è di dodici mesi, trascorsi i quali la rendita proposta dal contribuente deve ritenersi definitiva: secondo l'Agenzia del Territorio – ma tale posizione è stata confermata anche dalla Cassazione – tale termine deve essere inteso come ordinatorio e non perentorio, e pertanto si ritiene che gli uffici catastali possano procedere alla rettifica anche trascorso il termine annuale dalla data di proposizione della rendita. Ciò posto, è la stessa Agenzia del Territorio a ricordare che dette rendite rettificate, ai sensi dell'art. 74 della L. n.342/00 (e come chiarito dalla successiva circolare 4/T/2001) possono esplicare effetti ai fini fiscali solo ed esclusivamente dalla data della loro notificazione al contribuente interessato.

Sull'ammissibilità di una rettifica della rendita anche successivamente al termine annuale si è espressa favorevolmente anche la Corte di Cassazione nella sentenza n.16824 del 21 luglio 2006 e successivamente nella sentenza n.17818 del 21 agosto 2007.

Si apre però un altro tema correlato, espresso dalla Cassazione: quello della possibile retroattività di queste rendite attribuite.

L'efficacia solo futura validità della rendita dalla notificata, secondo la Cassazione, non sarebbe applicabile quando gli uffici catastali dovessero procedere a rettificare la rendita proposta dal contribuente.

In tal senso si è espressa la Cassazione con alcune pronunce, tra cui la 17863/2010, la 18023/2004 e la 20854/2004.

Quando l'immobile è già censito con attribuzione di rendita, che sia variata per effetto di modifiche materiali regolarmente denunciate, l'efficacia della rendita modificata è di carattere ricognitivo-dichiarativo, non costitutivo. In questo caso la rendita applicabile va riferita all'epoca della variazione materiale che l'ha determinata e l'imposta va commisurata alla rendita catastale attribuita "tempo per tempo", sia pure ex post, dal competente ufficio (quindi, retroagisce).

Stesso orientamento si è affermato anche in ordine al passaggio dal criterio del valore contabile alla rendita catastale per i fabbricati D, che attribuisce rilevanza alla presentazione della richiesta (Cassazione SS.UU. 3160/2011): quindi, una volta attribuita la rendita, questa è titolo per il conguaglio dell'imposta precedentemente versata sulla base delle scritture contabili.

Notizie Flash

le ultime novità in materia di Tributi

a cura di Massimiliano Franchin

Stop al ravvedimento per gli ENC

Il 30 giugno 2017 è scaduto il termine di presentazione delle dichiarazioni Imu e Tasi per le variazioni relative all'anno d'imposta 2016 a carico degli enti non commerciali.

Ciò che vogliamo evidenziare però è che lo scorso 28 settembre è scaduto inoltre il termine entro il quale gli stessi enti avrebbero potuto procedere al ravvedimento, mediante presentazione tardiva della dichiarazione omessa, con il pagamento della sanzione ridotta pari a 5 euro, ovvero 1/10 di 51 Euro.

Ricordiamo inoltre che le variazioni da comunicare mediante la dichiarazione sono solo quelle da cui derivano riduzioni o esenzioni d'imposta e altre condizioni degli immobili che i Comuni non possono conoscere direttamente accedendo alle banche dati.

Magazzini, aree di produzione e grandi negozi: in arrivo l'esenzione

Manca ormai solamente la firma del Ministro dell'Ambiente al nuovo decreto attraverso il quale il Ministero attuerà le nuove regole sulla TARI per gli operatori economici.

Dopo anni di attesa ed in seguito alla diffida del Tar del Lazio, i tecnici del Ministero hanno messo mano al provvedimento che servirà a superare le continue diatribe che nell'ultimo decennio hanno visto protagoniste le imprese e Comuni sull'entità del conto rifiuti.

La problematica riguarda sostanzialmente le assimilazioni di alcuni rifiuti ai rifiuti urbani. Nello specifico oltre ai rifiuti speciali, gestiti autonomamente dalle aziende pagando il servizio agli operatori specializzati a cui hanno conferito incarico, esiste l'ampia categoria dei "rifiuti speciali non pericolosi", i quali, con una previsione regolamentale, possono essere "assimilati" ai rifiuti urbani. Ne consegue l'applicazione della Tassa Rifiuti per lo smaltimento degli stessi.

Il problema però è sempre stato quello di individuare il grado di applicazione di queste assimilazioni. Da qui la necessità di affidare la soluzione ad un decreto attuativo.

Fino ad oggi diversi sono stati gli interventi dei giudici tributari che, in assenza di un decreto che mettesse ordine, sono stati chiamati a decidere sulle controversie tra Comuni e imprese. I primi,

in assenza di decreti attuativi mirati, hanno tassato e tariffato liberamente, le imprese invece hanno sollevato più di qualche lamentela perché “costrette” a pagare anche sui rifiuti smaltiti autonomamente.

Ricordiamo però come anche le recenti pronunce della Cassazione hanno dato ragione agli enti per quanto concerne la possibilità di tassare, ad esempio, i magazzini.

In questa situazione indefinita interviene il decreto che libera magazzini e attività commerciali medio-grandi dalla tassazione. Stessa sorte anche per i negozi di abbigliamento, gli autosaloni e le librerie con più di 400 metri quadrati di superficie di vendita. I supermercati che superano gli 800 metri quadrati, le edicole, le farmacie e tabaccai da oltre 250 mq, etc...

Per questi edifici sarà possibile tassare solo quella parte di rifiuto prodotto nelle mense, negli uffici e nei locali di servizio, ovviamente anch'essi regolamentati dal provvedimento.

A questo punto la riflessione da farsi è la seguente: tutto il mancato incasso derivante dalle suddette limitazioni che impatto avrà sui restanti contribuenti? Come sappiamo la Tari deve coprire integralmente i costi del servizio e se le restrizioni in termini di ambito di applicazione non vengono accompagnate da una rimodulazione dei costi che la Tari deve finanziare tutto ciò che non viene versato da una utenza ricadrà su tutti gli altri, famiglie comprese.

Probabilmente andremo incontro ad una fase transitoria lunga per permettere alle amministrazioni di prendere le dovute misure al decreto evitando così spiacevoli inconvenienti.

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