

Cassazione civile sez. trib., 01/09/2025, n. 24283

FATTI DI CAUSA

1. La CTR, con la sentenza indicata in epigrafe, riformava la decisione di primo grado, respingeva l'appello incidentale dei contribuenti e dichiarava legittimo il classamento in A/1 dell'immobile oggetto di attribuzione della rendita;
2. ricorrono per cassazione i contribuenti con sette motivi, integrati anche da successiva memoria;
3. resiste con controricorso l'AGENZIA DELLE ENTRATE che chiede di rigettarsi il ricorso;
4. la Procura Generale della Cassazione, sostituto procuratore generale Mario Fresa, ha chiesto di accogliere il primo motivo del ricorso, assorbiti gli altri.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è fondato, gli altri sono assorbiti. La sentenza impugnata pertanto deve cassarsi, con decisione nel merito (di conferma della decisione di primo grado) da parte di questa Corte di legittimità, non essendo necessari ulteriori accertamenti di merito.

Con il primo motivo di ricorso i contribuenti prospettano la violazione dell'art. 7, L. 212 del 2000 e dell'art. 3, L. 241 del 1990, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., per avere la CTR erroneamente ritenuto adeguatamente motivato l'avviso di accertamento.

La sentenza impugnata ritiene motivato l'avviso di accertamento in quanto lo stesso contiene i dati salienti per la conoscenza della determinazione assunta in uno con le motivazioni che la sorreggono con particolare riferimento agli immobili indicati a confronto che insistono nello stesso condominio dei contribuenti.

L'immobile era già accatastato in A/1 e, dopo una modifica dei vani (diversa distribuzione degli spazi), i contribuenti presentavano una DOCFA per categoria A/2, classe 4. La rendita per l'Agenzia è determinata in Euro 4.105,83, vani 10; per i contribuenti con la DOCFA in Euro 2.928,31, per vani 9.

La Corte Suprema di Cassazione ha già deciso la relativa questione con orientamento ormai consolidato (dopo una iniziale fase di incertezza) che deve confermarsi: In tema di classamento di immobili, qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della cd. procedura DOCFA, l'obbligo di motivazione del relativo avviso, in caso di rideterminazione del numero dei vani catastali, non è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita, atteso che in tal caso l'eventuale differenza tra la rendita

proposta e quella attribuita deriva non già da una diversa valutazione tecnica dei medesimi elementi di fatto ma dal mutamento e, quindi, dalla diversa considerazione di quel tipico ed essenziale elemento di fatto costituito dalla consistenza e dal numero dei vani assunto quale parametro in grado, anche da solo, di legittimare la variazione di classe e rendita in cui si concreta il riclassamento» (Cass. Sez. 5, 10/05/2021, n. 12278, Rv. 661200 -01; vedi anche Cass. Sez. 5, 26/06/2024, n. 17624, Rv. 671616 -01; in precedenza in maniera difforme, ma con orientamento superato, vedi Cass. Sez. 5, 09/02/2021, n. 3104, Rv. 660644 » 01).

La sentenza oggi impugnata si è discostata da questo indirizzo ed ha ritenuto motivato l'avviso solo con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita.

L'avviso di accertamento (puntualmente trascritto nel ricorso in cassazione) richiama alcune unità dello stesso stabile e ritiene di confermare la Classe A/1, non motivando sulla diversa disposizione degli spazi e sulla maggiorazione del numero dei vani catastali.

La sentenza, del resto, per motivare la validità della Classe attribuita ricorre ad elementi non presenti nell'avviso, quali il confronto con altre unità immobiliari non indicate nell'avviso e le caratteristiche intrinseche dell'immobile (superficie, numero servizi igienici, doppi ingressi e doppi ascensori) non specificate nell'avviso di accertamento.

Infatti, in tema di accertamento catastale, la motivazione del provvedimento di riclassamento, ove carente, non può essere integrata dall'Amministrazione finanziaria nel giudizio di impugnazione avverso lo stesso, poiché la sufficienza della predetta motivazione va apprezzata con giudizio ex ante, basato sull'idoneità degli elementi ivi enunciati a consentire l'effettivo esercizio del diritto di difesa» (Cass. Sez. 6, 14/07/2020, n. 14931, Rv. 658528 » 01; vedi anche Cass. Sez. 5, 12/10/2018, n. 25450, Rv. 650715 » 01).

Le spese, in considerazione del consolidamento della giurisprudenza della Cassazione solo dopo la proposizione del ricorso, possono compensarsi interamente.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo del ricorso, assorbiti gli altri; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, accoglie il ricorso originario di parte contribuente; spese compensate.

Così deciso in Roma, il 11 marzo 2025.

Depositato in Cancelleria il 1 settembre 2025

Campi meta

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Giurispedia.it

Massima : *In materia di accertamento catastale e classamento immobiliare, la sufficienza della motivazione del provvedimento impositivo deve essere valutata "ex ante", ovvero basandosi esclusivamente sull'idoneità degli elementi enunciati nell'atto stesso a consentire l'effettivo esercizio del diritto di difesa del contribuente. Conseguentemente, l'Amministrazione finanziaria non può integrare la motivazione carente in sede di giudizio, né la validità dell'avviso può essere sostenuta da elementi di fatto o comparativi che non siano stati specificamente indicati nell'atto originale.*

Supporto Alla Lettura :

CATASTO

Il catasto è un registro pubblico che contiene informazioni su tutti i beni immobili di un territorio. Si configura come un archivio dettagliato di tutte le proprietà immobiliari, siano esse pubbliche o private, che si trovano in un determinato Comune, o in una provincia. È diviso in due categorie: il *catasto dei terreni*: elenco dei terreni agricoli e dei terreni non edificati; il *catasto dei fabbricati* (o catasto edilizio): elenco dei fabbricati siano essi ad uso industriale, commerciale o civile. La funzione del catasto è effettuare il censimento dei beni immobili finalizzato all'accertamento delle caratteristiche tecnico-economiche degli stessi e alla registrazione di eventuali cambiamenti. A motivare il censimento e la raccolta di informazioni c'è uno scopo di duplice natura:

1. lo *scopo fiscale*, in quanto il censimento al catasto permette di gettare le basi per l'imposizione fiscale e determinare il reddito potenziale imponibile dei fondi rustici e dei fabbricati urbani;
2. lo *scopo civile*, in quanto le informazioni raccolte dettagliatamente sono messe a disposizione dei cittadini per diverse finalità.

Per ogni bene immobile vengono indicate le informazioni catastali: come i dati anagrafici relativi ai proprietari del bene; le caratteristiche del bene (comprendenti di materiale grafico come foto e mappa); l'indicazione della localizzazione geografica; l'estensione della proprietà e la destinazione d'uso del bene. In particolare per ogni unità immobiliare vengono raccolte l'identificazione catastale (nome del Comune, codice Sezione, numeri di mappa, particella e subalterno); la classe di redditività (solo per alcune unità immobiliari); la consistenza (vani e superficie netta); la rendita catastale e la categoria catastale. Queste ultime sono delle informazioni codificate e correlate alla destinazione d'uso dell'immobile, che si suddividono in 6 gruppi riconducibili a 4 macro categorie: *immobili a destinazione ordinaria*: gruppo A (alloggi, uffici privati), gruppo B (scuole, ospedali, pubblici uffici), gruppo C (attività commerciali/artigianali private); *immobili a destinazione speciale*: gruppo D (industrie, alberghi, cinema, teatri); *immobili a destinazione particolare*: gruppo E (aeroporti, porti, stazioni, chiese, edicole); *entità urbane*: gruppo F (lastrici solari, fabbricati non abitabili/agibili). Le informazioni contenute nelle banche dati del catasto sono pubbliche, perciò l'accesso è consentito a tutti i cittadini previo pagamento dei tributi speciali catastali, l'unica eccezione è fatta per i proprietari del bene immobile che possono richiedere informazioni sullo stesso gratuitamente.

Giurispedia.it