

2022

LA RETTIFICA DELLA RENDITA CATASTALE

I CHIARIMENTI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

TECNICI&PROFESSIONE

Rettifica rendita catastale proposta: i chiarimenti delle Entrate

La nuova circolare dell’Agenzia delle Entrate (**circolare n. 7/2022 – allegata alla presente**) indica le modalità ed i termini per la rettifica della rendita catastale “proposta” e le relative annotazioni negli atti del catasto, definendo i tempi di validità e applicabilità della rendita attribuita. Le ulteriori indicazioni riguardano la rendita catastale e la procedura Docfa correlata.

Circolare n. 7/2022

Con la circolare n.7/2022 l’Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti in materia di catasto; in particolare in merito alla scadenza e all’applicazione della rettifica della rendita catastale proposta.

Il decreto n.701/1994 del Ministro delle Finanze ha introdotto il **Docfa**, che consente al contribuente di **formulare una proposta di rendita** per le unità immobiliari oggetto di dichiarazione in catasto, con il conseguente aggiornamento della banca dati catastale con il classamento e la relativa rendita.

Il nuovo intervento dell’Agenzia delle Entrate interviene nel chiarire i due aspetti:

- la natura del termine di 12 mesi (art. 1 comma 3 del dm 701/1994);
- l’ambito applicativo della disposizione (di cui art. 74 della legge 342/2000).

Natura del termine di 12 mesi

Per quanto riguarda la rettifica della rendita proposta, la circolare fa riferimento agli orientamenti della giurisprudenza. Sul termine di 12 mesi, la Sentenza n. 6218/2020 della Corte Costituzionale ha affermato che un limite temporale alla rettifica o all’aggiornamento delle rendite catastali sarebbe **“assolutamente incompatibile”**.

La Cassazione ha chiarito che il **termine di 12 mesi** per la determinazione della rendita catastale definitiva da parte dell’ufficio **non è di natura perentoria ma ordinaria**. Fino a quando l’ufficio non effettua accertamenti informatici o tradizionali (e comunque entro 12 mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni), **rimane valida la rendita proposta dal contribuente**.

Ecco quanto si legge nella circolare:

il Fisco conferma che il periodo di un anno previsto per la determinazione della rendita catastale definitiva non comporta per l'amministrazione finanziaria la decadenza del potere di verifica.

Ambito applicativo della disposizione

Ulteriori chiarimenti riguardano la decorrenza dell'efficacia delle rendite catastali attribuite o modificate.

Per quanto riguarda l'utilizzabilità, si deve tenere in considerazione il momento a partire dal quale va applicata la nuova rendita per la determinazione dei tributi da versare per gli anni d'imposta non definiti.

Secondo quanto stabilito dal paragrafo 1, articolo 74, comma 1 della legge numero 342 del 2000, a decorrere dal *1° gennaio 2000* gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati **sono efficaci a partire dalla notificazione ai soggetti intestatari**, ma rimane il dubbio circa l'utilizzabilità per il calcolo delle imposte del periodo precedente alla notificazione.

Sempre secondo l'orientamento giurisprudenziale, non viene esclusa l'applicabilità della rendita anche al periodo precedente, proprio per la natura dichiarativa e non costitutiva dell'atto attributivo della rendita.

ALLEGATA LA CIRCOLARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE



Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Roma, 17 marzo 2022

***OGGETTO: Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale
“proposta” e relative annotazioni negli atti del catasto – efficacia e
applicabilità della rendita attribuita***

INDICE

Premessa.....	3
1. Quadro normativo di riferimento e prassi.....	3
2. Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale proposta. Orientamenti giurisprudenziali di legittimità.	5
3. Notifica atti attributivi o modificativi delle rendite catastali. Orientamenti giurisprudenziali di legittimità.	6
4. Le annotazioni iscritte negli atti catastali relativamente all'art. 1, comma 3, del D.M. 701/94	7

Premessa

Con il decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 (*“Regolamento recante norme per l’automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”*) è stata introdotta una procedura di tipo informatico denominata ‘DOCFA’ che consente, tra l’altro, al contribuente di formulare una proposta di rendita per le unità immobiliari oggetto di dichiarazione in catasto.

Le modalità ed i termini del procedimento che portano, a seguito della proposta formulata, alla verifica e all’attribuzione della rendita catastale definitiva, sono state oggetto, nel corso degli anni, di diversi documenti di prassi.

Con la presente circolare, in considerazione degli orientamenti ormai consolidati della giurisprudenza, anche di legittimità, si forniscono alcuni chiarimenti, sia per quanto riguarda la natura del termine di dodici mesi previsto dall’articolo 1, comma 3, del citato DM n. 701 del 1994, per la determinazione della rendita catastale definitiva, sia sull’ambito applicativo della disposizione di cui all’articolo 74 della Legge n. 342 del 2000, relativo all’efficacia della notifica degli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali.

Le indicazioni contenute nella presente circolare riguardano, in particolare, la gestione del procedimento di verifica della rendita proposta ai sensi del citato decreto n. 701; per le ulteriori variazioni delle rendite catastali in atti, con particolare riferimento a quelle effettuate a seguito di istruttoria di un procedimento di autotutela, si rinvia a quanto chiarito con la circolare n. 11/T del 26 ottobre 2005 emanata dall’Agenzia del Territorio.

1. Quadro normativo di riferimento e prassi

Il procedimento partecipativo di determinazione della rendita catastale degli immobili appartenenti al catasto fabbricati si avvia a seguito della presentazione, da parte dell’utente interessato, delle dichiarazioni per l’accertamento delle unità immobiliari di nuova costruzione e per le variazioni dello stato dei beni, redatte in applicazione delle disposizioni contenute nel citato D.M. n. 701 del 1994 e conformemente alle procedure di tipo informatico (DOCFA), che consentono il contestuale aggiornamento della banca dati catastale con il classamento e la relativa rendita.

Il citato decreto stabilisce, ai commi 2 e 3 dell'art. 1, che *“Le dichiarazioni ... sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. Il dichiarante propone anche l'attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare.”*

“Tale rendita rimane negli atti catastali come «rendita proposta» fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni di cui al comma 1, alla determinazione della rendita catastale definitiva. È facoltà dell'amministrazione finanziaria di verificare, ai sensi dell'art. 4, comma 21, del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, le caratteristiche degli immobili oggetto delle dichiarazioni di cui al comma 1 ed eventualmente modificarne le risultanze censuarie iscritte in catasto...”

Chiarimenti in ordine alla citata normativa sono stati forniti con le circolari del Dipartimento del Territorio n. 189/T del 19.07.1996 e n. 83/E/T del 09.04.1999, emanate al fine di fornire istruzioni, tra l'altro, riguardo alle norme di semplificazione e razionalizzazione delle attività correlate all'accertamento del valore “fiscale” ai fini delle diverse imposte (registro, ipotecaria, catastale, ecc.), con la circolare dell'Agenzia del Territorio n. 1/T del 13.02.2004 (avente ad oggetto *Procedure informatiche di cui all'art. 1 del decreto del Ministro delle Finanze 10.04.1994 n. 701 – DOCFA – Controlli e Verifiche*) e, più di recente, con le circolari dell'Agenzia del Territorio n. 7/T del 4 luglio 2005 e n. 2/T del 7 agosto 2012.

Si fa presente inoltre che, in tema di efficacia della rendita iscritta negli atti catastali, l'art. 74 della Legge 21 novembre 2000, n. 342 stabilisce che *“1. 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. Dall'avvenuta notificazione decorre il termine di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546, e successive modificazioni, per proporre il ricorso di cui all'articolo 2, comma 3, dello stesso*

decreto legislativo. Dell'avvenuta notificazione gli uffici competenti danno tempestiva comunicazione ai comuni interessati”.

2. Modalità e termini per la rettifica della rendita catastale proposta. Orientamenti giurisprudenziali di legittimità.

La Corte di Cassazione, con orientamento consolidato, ha confermato la posizione espressa dall'Amministrazione finanziaria affermando che il termine di dodici mesi per la determinazione della rendita catastale definitiva, indicato dal citato comma 3 dell'articolo 1 del D.M. n. 701 del 1994, non ha natura perentoria e non è stabilito a pena di decadenza.

Più specificamente, la Suprema Corte ha affermato che *“detto termine, secondo costante giurisprudenza della Corte, non è stabilito a pena di decadenza”,* e ciò *“... non solo per la mancanza di previsione della specifica sanzione, ma anche perché ciò sarebbe in contrasto con la funzione che la legge attribuisce all'accertamento della rendita”* (cfr. Sez. V, sentenza 20 dicembre 2019, n. 34246).

Secondo i giudici di legittimità, infatti, *“...in tema di catasto dei fabbricati l'introduzione della procedura DOCFA consente al dichiarante di proporre la rendita degli immobili. Tale procedura ha lo scopo di rendere più rapida la formazione del catasto o il suo aggiornamento attribuendo alle dichiarazioni presentate la funzione di «rendita proposta» fino a quando l'ufficio non provveda alla determinazione della rendita definitiva, sicché il termine di un anno assegnato all'Ufficio non ha natura perentoria con conseguente decadenza dell'amministrazione dal potere di rettifica - costituente una modalità di esercizio dei poteri per la formazione e aggiornamento del catasto – ma meramente ordinatoria”.*

In altri termini, vi è un duplice ordine di ragioni che conduce alla qualificazione del termine come ordinatorio:

- ad esso non è espressamente attribuita natura perentoria né dalla norma primaria, che ha attribuito al Ministro delle Finanze il potere di definire con proprio regolamento condizioni, modalità e termini per la presentazione e la registrazione delle dichiarazioni di variazione nello stato dei beni, né dalla norma regolamentare, che non prevede una specifica sanzione;

- un limite temporale alla modificazione o all'aggiornamento delle rendite catastali sarebbe "assolutamente incompatibile" con la disciplina legislativa della materia (cfr. ordinanza n. 6218 del 2020).

In considerazione dei principi affermati dalla Suprema Corte si ribadisce, dunque che il decorso del termine di un anno previsto per la determinazione della rendita catastale definitiva, non comporta la decadenza per l'amministrazione dal potere di verifica. Ciò in piena coerenza con la stessa norma che prevede che ove l'amministrazione non provveda a definire la rendita del bene oggetto di classamento, sono le dichiarazioni presentate dai contribuenti a valere come "rendita proposta" fino a che l'Ufficio non proceda alla determinazione della rendita definitiva.

3. Notifica atti attributivi o modificativi delle rendite catastali. Orientamenti giurisprudenziali di legittimità.

Come precisato al paragrafo 1, l'articolo 74, comma 1 della legge n. 342 del 2000 ha previsto che a decorrere dal 1° gennaio 2000, gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati sono efficaci a decorrere dalla loro notificazione ai soggetti intestatari.

In relazione al citato articolo 74, si è posta la questione dell'utilizzabilità, a fini impositivi, della rendita attribuita o modificata con riferimento ai periodi anteriori la notifica del relativo atto attributivo o modificativo.

Al riguardo la Corte di Cassazione, sin dalla sentenza 9 febbraio 2011, n. 3160, emessa a Sezioni Unite, ha avuto modo di chiarire che - tenuto conto dell'articolo 3 della Costituzione - l'espressione contenuta nell'articolo 74 secondo cui gli atti «*sono efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione*» «*va intesa nel senso che la notifica degli atti attributivi è soltanto condizione della loro efficacia: la valenza semantica, oltre che tecnico giuridica, dell'aggettivo "efficaci", invero, non consente di inferire nessuna volontà legislativa di attribuire alla notifica ... del provvedimento attributivo della rendita una qualche forza costitutiva (una efficacia, cioè, ex nunc) e non (quale portato naturale proprio del provvedimento di attribuzione della rendita) meramente accertativa della concreta situazione*

“catastale” dell’immobile”.

Invero, secondo i giudici di legittimità, il successivo inciso «solo a decorrere dalla loro notificazione» *“indica inequivocamente l’impossibilità giuridica di utilizzare una rendita se non notificata ma non esclude affatto la utilizzabilità della rendita (una volta) notificata a fini impositivi anche per annualità d’imposta per così dire “sospese”, ovvero sia suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso”.*

L’articolo 74 della Legge n. 342 del 2000, *“si interpreta dunque nel senso che dalla notifica decorre il termine per l’impugnazione dell’atto attributivo o modificativo, ma ciò non esclude l’applicabilità della rendita anche al periodo precedente, stante la natura dichiarativa e non costitutiva dell’atto attributivo della rendita”.*

In altri termini, la notifica del provvedimento attributivo o modificativo della rendita non ha forza costitutiva (con efficacia *ex nunc*), ma meramente accertativa della concreta situazione catastale dell’immobile, per cui occorre differenziare:

- l’efficacia della rendita catastale modificata, coincidente con la data di notificazione dell’atto attributivo della rendita;
- l’utilizzabilità della medesima, coincidente con il momento a partire dal quale l’ente impositore può applicare la nuova rendita ai fini della determinazione dei tributi per le annualità d’imposta non definite (“sospese”, ovvero sia ancora suscettibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso)¹.

4. Le annotazioni iscritte negli atti catastali relativamente all’art. 1, comma 3, del D.M. 701 del 1994.

Alla luce del consolidamento dei pronunciamenti della Corte di Cassazione, e dei chiarimenti sopra esposti in ordine alla natura del termine e all’efficacia e utilizzabilità delle rendite catastali, si ritiene necessario introdurre alcune semplificazioni in merito alle specifiche annotazioni già previste dalle menzionate circolari n. 7/T del 2005 e n. 2/T del 2012, coerentemente con il portato normativo dell’art. 1, comma 3, del D.M. 701 del 1994

¹ Tali conclusioni sono state ribadite dalla Suprema Corte nelle recenti ordinanze 15 aprile 2021, n. 9963, 24 marzo 2021 n. 8197 e n. 8198 e 30 dicembre 2020, n. 29898.

che stabilisce che la (... *rendita rimane negli atti catastali come «rendita proposta» fino a quando l'ufficio non provvede ... alla determinazione della rendita catastale definitiva*”).

Le procedure di gestione delle dichiarazioni Docfa saranno adeguate sulla base di quanto previsto con la presente circolare, al fine di consentire l’inserimento, negli atti informatizzati, di specifiche locuzioni in relazione alle fattispecie ricorrenti, come riportate nello schema seguente:

	Fattispecie	Annotazione
1	Unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita proposti dalla parte, per i quali l’ufficio non ha ancora operato alcuna valutazione di congruità.	<i>“Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)”</i>
2	Classamento e rendita confermati in sede di validazione successiva alla dichiarazione.	<i>“Classamento e rendita validati”</i>
3	Classamento e rendita rettificati dall’ufficio a seguito di successive operazioni di verifica e controllo dei dati censuari proposti.	<i>“Classamento e rendita rettificati”</i>

Con specifico riferimento alla proposta della rendita e contestuale richiesta di riconoscimento dei requisiti di ruralità, le locuzioni ammesse sono le seguenti:

	Fattispecie	Annotazione
1	Unità immobiliare urbana inserita in atti con classamento e rendita proposti dalla parte, e contestuale richiesta di ruralità, per i quali l’ufficio non ha ancora operato alcuna valutazione di congruità.	<i>“Richiesta ruralità - Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)”</i>
2	Classamento e rendita confermati in sede di validazione successiva alla dichiarazione – ruralità accertata	<i>“Classamento e rendita validati – ruralità accertata”</i>
2bis	Classamento e rendita confermati in sede di validazione successiva alla dichiarazione – ruralità respinta	<i>“Classamento e rendita validati – richiesta di ruralità respinta”</i>
3	Classamento e rendita rettificati dall’ufficio a seguito di successive operazioni di verifica e controllo dei dati censuari proposti – ruralità accertata	<i>“Classamento e rendita rettificati – ruralità accertata”</i>

3bis	Classamento e rendita rettificati dall'ufficio a seguito di successive operazioni di verifica e controllo dei dati censuari proposti – ruralità respinta	<i>“Classamento e rendita rettificati – richiesta di ruralità respinta”</i>
------	--	---

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA
Ernesto Maria Ruffini
firmato digitalmente