

## Catasto, revisioni anche a richiesta

di Antonio Criscione

da:

<http://www.ilsole24ore.com/art/SoleOnLine4/Norme%20e%20Tributi/2008/09/catasto-revisioni-richiesta.shtml?uuid=425bfd8c-7fc9-11dd-b6b2-839e2dfb617e&DocRulesView=Libero>

Ai possessori di immobili deve essere sempre riconosciuta la facoltà di chiedere una diversa classificazione catastale e quindi una diversa rendita del bene, se il classamento non risulta più attuale.

È quanto ha stabilito la Corte di cassazione con la sentenza 22557 dell'8 settembre 2008 della sezione tributaria (relatore Cicala).

Con la sentenza, dunque, si apre la strada a tutti coloro che, in tempi di Ici riservata solo ad alcune categorie di immobili, vogliono invocare lo stato dell'immobile come motivo per vedersi "declassata" la propria abitazione e per scampare all'imposta comunale.

La possibilità di aggiornamento a richiesta, secondo la pronuncia, si fonda sull'articolo 53 della Costituzione, la norma che collega le imposte alla capacità contributiva dei cittadini, «poiché i dati catastali costituiscono il punto di riferimento per tutto il sistema impositivo: e non può essere assoggettato a indicazioni o a provvedimenti di carattere generale».

Il punto è che ogni titolare di immobile ha «la facoltà di chiedere una diversa classificazione catastale del bene.

E ovviamente, in caso di risposta negativa, di rivolgersi al giudice».

Sarà poi quest'ultimo a decidere se tener conto «di mutate condizioni, della vetustà dell'edificio, della non rispondenza dell'immobile alle esigenze attuali».

L'agenzia del Territorio, che era controparte del contribuente nel processo, aveva sostenuto nel ricorso in Cassazione che la revisione del classamento catastale può avvenire «solo attraverso e come conseguenza di una "revisione ordinaria" del classamento, cioè attraverso una misura "generale" estesa ad un "prefissato comparto nel quale le mutazioni si siano verificate».

La sentenza parte dal riconoscimento che la griglia di riferimento per la fissazione dei classamenti catastali deve comunque appoggiarsi sui criteri elaborati dall'amministrazione.

La definizione catastale dell'immobile deve però essere "mirata e specifica" rispetto all'immobile del contribuente.

E queste caratteristiche devono seguire, secondo il ragionamento dei giudici di legittimità, l'evoluzione dell'immobile, senza poter restare cristallizzate né "in alto" né "in basso".

E così può accadere che «abitazioni in passato ritenute modeste o "popolari" divengano "civili" o signorili, e viceversa che immobili di pregio perdano la qualifica superiore».

Tutto questo perché «i termini di abitazione "signorile", "civile", "popolare" richiamano nozioni presenti nel l'opinione generale e cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo mutare, sia sul piano della percezione degli associati, sia sul piano oggettivo per il naturale deperimento delle cose, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione».

L'abolizione dell'Ici lascia immutata l'imposizione per le abitazioni di lusso, ovvero case signorili, ville e castelli.

E se nei giorni scorsi si è registrata la corsa alle residenze nelle seconde case, anche qualche per qualche prima casa non esentata si aprirà ora la strada a vie di fuga e contestazioni davanti ai giudici tributari.