

Imu: la rendita catastale

Per la determinazione della base imponibile dei **fabbricati** ai fini IMU occorre utilizzare la rendita iscritta in Catasto al **1° gennaio** dell'anno di riferimento, secondo quanto stabilito dall'art. 1 comma 745 L. 160/2019.

Tuttavia, in caso di nuova edificazione oppure di interventi edilizi sui fabbricati, la nuova rendita (attribuita a seguito dell'obbligo di aggiornamento catastale) dovrà essere impiegata a partire dalla data di ultimazione dei lavori o, se antecedente, dalla data del loro utilizzo.

Infatti, in base al DM 19 aprile 1994 n. 701, i proprietari, al termine dei lavori, attraverso la procedura informatica DOCFA, formulano una **"proposta di rendita"** che, ai sensi dell'art. 1 comma 3 del citato decreto, 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 della dichiarazione di variazione, alla determinazione della rendita catastale definitiva.

Occorre innanzitutto premettere che la data di fine lavori viene indicata nel modello **DOCFA** nel campo "Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori)" del quadro B, ma nella visura catastale dell'immobile compare esclusivamente la data, successiva, di presentazione della pratica.

Pertanto, spetterà al contribuente valutare se, ai fini del calcolo dell'imposta, utilizzare correttamente la data di fine lavori oppure, per semplicità far coincidere la data della variazione con quella, successiva, di presentazione del modello indicata in Catasto.

In caso di **rettifica** da parte dell'Agenzia delle Entrate,

l'atto modificativo della rendita definitiva, affinché abbia efficacia, dovrà essere ritualmente notificata ai soggetti intestatari della partita catastale e da tale data decorrerà il termine di 60 giorni per la proposizione di un eventuale ricorso (art. 74 della L. 342/2000).

Poiché tale rettifica può essere effettuata anche decorsi i 12 mesi previsti dall'art. 1 comma 3 del DM 701/94 (stante l'interpretazione fornita dalla circ. Agenzia delle Entrate 17 marzo 2022 n. 7, sulla **non perentorietà** di tale termine) si pone il problema, per il contribuente, della sostituzione della rendita proposta con quella accertata.

Al riguardo il contribuente potrà verificare l'iter accertativo in quanto l'Agenzia delle Entrate, una volta completato l'accertamento, se non vi sono rilievi riporta nelle "annotazioni" presenti nella visura catastale l'indicazione "Classamento e rendita validati". Purtroppo, ad oggi, non è prevista alcuna comunicazione del termine del procedimento di determinazione della rendita definitiva al contribuente, il quale dovrà periodicamente effettuare tale verifica accedendo alla **consultazione** delle rendite catastali nella propria area riservata del sito dell'Agenzia delle Entrate.

Diversamente, fino a quando il processo di accertamento non è completato, nelle **annotazioni** risulterà la seguente frase: "Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)" mentre, nel caso il cui l'Agenzi delle Entrate rettifichi la rendita proposta, nel campo annotazioni verrà riportata la dicitura "Classamento e rendita rettificati".

Rendita rettificata utilizzabile retroattivamente per le annualità ancora accertabili

Una volta notificata, tuttavia, la nuova rendita dovrà essere utilizzata retroattivamente ai fini impositivi anche per le annualità "**sospese**" in quanto ancora suscettibili di

accertamento.

Infatti, in base anche a quanto affermato dalla Corte di Cassazione, dalla data della notifica decorre il termine per l'impugnazione dell'atto, ma la rendita rettificata risulta applicabile anche ai periodi d'imposta antecedenti ancora passibili di accertamento e/o di liquidazione e/o di rimborso (si vedano, tra le altre, le ordinanze della Corte di Cassazione 24 marzo 2023 n. 8550 e 10 febbraio 2023 n. 4204).

Pertanto, dal punto di vista operativo, la rendita proposta deve essere utilizzata ai fini IMU a partire dalla **data della variazione** ma, in caso di rettifica, verrà sostituita da quella accertata con la possibilità che il Comune recuperi la differenza d'imposta.

Risulta tuttavia dubbia la possibilità per l'ente locale di richiedere anche le sanzioni. Al riguardo, in assenza di un chiarimento di prassi, si ritiene che le **sanzioni** non siano dovute in quanto l'art. 74 della L. 342/2000 prevede che gli atti comunque attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati siano efficaci solo a decorrere dalla loro notificazione.

In ogni caso tutte le variazioni attinenti alle rendite catastali (sia proposte che accertate) non occorre che siano indicate nella **dichiarazione IMU** in quanto tali dati sono disponibili nella banca dati catastale.

(MF/ms)