

Revisione valore catastale: occhio agli errori del Fisco

No a riclassamenti delle unità immobiliari (e conseguenti aumenti della rendita catastale) in assenza di criteri definiti e di un atto adeguatamente motivato

di [Redazione tecnica](#) – 19.03.2025

La **rivalutazione della rendita catastale** con **riclassamento dell'immobile** va sempre motivata in maniera adeguata dall'**Agenzia delle Entrate**, senza possibilità di inviare un avviso contenente generici richiami alle modifiche del mercato.

Revisione del classamento catastale: no della Cassazione a provvedimenti non motivati

A specificarlo è l'**ordinanza del 1° marzo 2025, n. 4684**, con cui la **Corte di Cassazione** ha accolto il ricorso di una contribuente contro l'avviso di accertamento catastale emesso dall'Agenzia delle Entrate, riguardante la rivalutazione della rendita catastale di un immobile.

In particolare il Fisco aveva effettuato il riclassamento dell'immobile da A/10, classe 4, in A/10, classe 7, con un aumento significativo della rendita catastale (oltre 2mila euro).

Secondo il contribuente, il riclassamento e il conseguente aumento sarebbero stati illegittimi in relazione a:

- inadeguatezza della spiegazione dei criteri utilizzati per il riclassamento;
- mancanza di trasparenza nel processo di revisione.

Dato che la CTP prima e la CTR dopo avevano confermato la legittimità formale della procedura seguita dall'Agenzia delle Entrate, è stato presentato ricorso in Cassazione.

Rendita catastale: i criteri per la revisione

Ricordano gli ermellini che la procedura prevista dall'art. 1, comma 335, della Legge n. 311/2004, consente una revisione del classamento degli immobili in tre casi:

- quando il classamento risulta **palesamente incongruo** rispetto a fabbricati simili e aventi medesime caratteristiche;
- quando gli immobili non sono stati dichiarati, ovvero quando gli immobili abbiano subito **variazioni edilizie non denunciate**;
- quando si tratta di unità immobiliari di proprietà privata site in **microzone comunali**, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Ed è questo terzo caso che attiene il contenzioso in esame: secondo gli ermellini, l'avviso di accertamento non includeva un dettaglio adeguato sui criteri adottati per determinare i valori di mercato e catastali delle microzone.

Per la Corte, l'Agenzia competente deve:

- specificare se il mutamento è dovuto ad una **risistemazione dei parametri** relativi alla microzona in cui si colloca l'unità immobiliare;
- indicare l'atto con cui si è provveduto alla **revisione dei parametri relativi alla microzona**, ad esempio a seguito di significativi e concreti miglioramenti del contesto urbano, trattandosi di uno dei possibili presupposti del classamento e cioè di uno dei possibili fattori che possono determinare un aumento straordinario superiore alla media del valore economico medio delle unità immobiliari presenti nella zona.

La ragione giustificativa non può quindi essere la mera evoluzione del mercato immobiliare, né la mera richiesta del Comune, bensì l'accertamento di una modifica nel valore degli immobili presenti nella microzona.

In particolare, la Corte ha sottolineato la necessità di identificare, calcolare, rilevare ed elaborare i **quattro parametri** prescritti dalla norma e cioè:

- il valore medio di mercato della microzona (per mq);
- il valore catastale medio della microzona;
- il valore di mercato medio per l'insieme di tutte le microzone;
- il valore catastale medio per l'insieme di tutte le microzone.

Infine occorre che sia specificata la data alla quale fa riferimento la rilevazione della media dei valori medi catastali e la data della rilevazione della media dei valori di mercato, poiché senza una piena coincidenza delle date di rilevazione le comparazioni tra zona e zona ipotizzate dalla norma non hanno alcun senso.

Conclusioni: il riclassamento deve essere adeguatamente motivato

Accogliendo il ricorso del contribuente, la Cassazione ha specificato che solo in presenza di queste informazioni è possibile comprendere se l'operato dell'Agenzia sia giustificato e se i presupposti della revisione sono legittimi.

Nel caso in esame, l'**avviso di accertamento** in esame nulla dice, motivo per cui il contribuente non è stato posto nelle condizioni di sapere alcunché circa i criteri e i modi con cui i parametri sono stati determinati, né queste radicali lacune sono state colmate da specificazioni e integrazioni fornite dal Fisco nel corso del giudizio.

L'amministrazione deve quindi dedurre e dimostrare di aver utilizzato, per la riclassificazione in esame, criteri e metodi corrispondenti alle finalità meramente perequative e di riallineamento della procedura in esame, specificando quali siano state le operazioni compiute e i dati utilizzati, al fine di consentire al contribuente il controllo e la difesa, in fatto e in diritto, anche rispetto a questa fase applicativa della revisione per microzone.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*