

Rendite catastali, è legittimo l'aumento delle tasse dovuto alla revisione

13 Dicembre 2017

La possibilità, riconosciuta agli enti locali, di rideterminare le rendite catastali di determinate aree urbane non ha un impatto negativo sulla capacità contributiva dei singoli cittadini. La **Corte Costituzionale**, con la **sentenza 249/2017**, ha affermato che il meccanismo, introdotto dalla Finanziaria 2005, non implica un aumento ingiustificato delle tasse a carico dei proprietari degli immobili.

I giudici hanno esaminato la legittimità costituzionale della Finanziaria 2005, che ha previsto il riclassamento delle unità immobiliari ubicate in microzone nelle quali il rapporto tra il valore medio di mercato e il corrispondente valore medio catastale risultasse molto diverso dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali.

Riclassamento, gli effetti sulle tasse

Secondo la Commissione tributaria regionale del Lazio, la norma contrastava con l'articolo 53 della Costituzione e con la **capacità contributiva** dei singoli e, pur non essendo un vero e proprio atto di imposizione fiscale, avrebbe inciso sulla rendita del bene ed avrebbe avuto effetti sull'imposizione diretta e su quella locale.

Contrariamente a quanto previsto dall'articolo 3 della Costituzione, sosteneva la Commissione tributaria, il singolo contribuente si sarebbe trovato di fronte alla **rivalutazione del suo immobile** in relazione alla significativa rivalutazione dei beni altrui perché rientranti in una determinata microzona oggetto di attenzione da parte del Comune, con disparità di trattamento rispetto ad altre microzone.

La rivalutazione, concludeva la Commissione tributaria nelle sue motivazioni, avrebbe colpito indiscriminatamente tutte le unità immobiliari di una determinata microzona, **senza alcuna verifica** concreta del singolo bene, ponendosi quindi in contrasto con l'articolo 97 della Costituzione.

Corte Costituzionale: il riclassamento corregge le sperequazioni

Di parere opposto la Consulta, che ha ricordato che si procede al **riclassamento di un immobile** quando la categoria, la classe e la rendita sono diventati inadeguati per mutamenti generali che hanno interessato un'area urbana o per variazioni edilizie della singola unità immobiliare.

La qualità del **contesto** in cui si trova l'immobile rappresenta una componente in grado di **incidere sul suo valore**, quindi, a detta dei giudici, il Comune può decidere il riallineamento per adeguarsi alla situazione reale.

Al contrario di quanto affermato dalla Commissione tributaria, il riclassamento **corregge quindi una sperequazione** esistente a livello impositivo. Senza un adeguamento, i proprietari degli immobili situati in una zona riqualificata avrebbero continuato a pagare tasse inferiori rispetto al nuovo valore degli edifici.

La Corte Costituzionale ha infine aggiunto che la revisione delle rendite catastali deve essere **adeguatamente motivata** agli interessati.

[sentenza 249](#)