Ordinanza del 16/11/2020 n. 25992 - Corte di Cassazione - Sezione/Collegio 6

Testo

Intitolazione:

Catasto - Classamento catastale - Complesso immobiliare adibito a RSA per anziani - Assenza di scopo di lucro - Attribuzione categoria B1

Massima:

In tema di rendita catastale, nell'ipotesi in cui l'immobile per le proprie caratteristiche strutturali rientri in una categoria speciale, non assume rilevanza la corrispondenza rispetto all'attività in concreto svolta all'interno dello stesso immobile che può costituire, ove ricorrente, mero elemento rafforzativo della valutazione oggettiva operata. Non rileva, quindi, né il carattere pubblico o privato della proprietà dell'immobile, mentre il fine di lucro merita di essere preso in considerazione, in quanto espressamente previsto come criterio di classificazione per numerose categorie, ma in termini oggettivati, nel senso che se ne richiede una verifica che ne ricerchi la sussistenza desumendola dalle caratteristiche strutturali dell'immobile.

Massima redatta a cura del Ce.R.D.E.F.

Testo:

Ritenuto che

L'Agenzia delle Entrate ricorre per la cassazione della sentenza della CTR della Lombardia, meglio indicata in epigrafe, che, in controversia su impugnazione dell'avviso di rendita catastale con il quale l'Agenzia delle Entrate aveva attribuito la categoria D/4 (case di cura ed ospedali) ad un complesso immobiliare adibito a RSA per anziani, modificando la precedente procedura DOCFA di classamento in categoria B/1 (comprensiva di ricoveri ed ospizi) classe 3, a seguito di lavori di ridistribuzione degli spazi interni, ha rigettato l'appello dell'Ufficio, confermando la sentenza del giudice di prime cure. La CTR, preso atto della rilevanza da attribuire alla presenza o meno della finalità di lucro, in considerazione della previsione, come autonoma, della categoria B/2 - prevista appunto per le case di cura e ospedali senza fine di lucro, sulla base delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, strutturato per ospitare persone - e in assenza di prova di una destinazione ad attività commerciale, ha ritenuto non ravvisabili gli elementi per una collocazione in categoria D/4, confermando la sentenza di primo grado.

Fondazione H. è rimasta intimata.

L'Agenzia ricorrente deposita memoria.

Considerato che

Il ricorso è affidato a due motivi;

Con il primo motivo si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 4, 6, 8 e 10 del r.d.l. n. 652 del 1939 e dell'art. 8 del d.P.R. n. 1142 del 1949, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per non aver la CTR considerato che ai fini del classamento rileva la destinazione ordinaria permanente di un immobile e le sue caratteristiche oggettive, anche in riferimento all'attività che vi viene svolta, e che vanno inseriti nelle categorie speciali quegli immobili costruiti per le particolari esigenze di un'attività, senza che abbia alcuna rilevanza la qualifica soggettiva della persona che esercita l'attività;

Con il secondo motivo si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 62 del d.lgs. n. 546 del 1992, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., giacché l'assenza del fine di lucro non ha alcuna rilevanza in sede di attribuzione della categoria catastale, che deve avvenire sulla base delle caratteristiche oggettive dell'immobile e non della natura del soggetto intestatario o degli interessi ivi perseguiti.

I due motivi, che per la loro stretta connessione meritano un esame congiunto, sono infondati.

II d.P.R. n. 1142 del 1949, art. 61, prevede che "il classamento consiste nel riscontrare, con sopralluogo per ogni singola unità immobiliare, la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria e alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento". A norma del successivo art. 62 poi: "La destinazione ordinaria si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare".

Questa Corte (cfr. Cass. 34002/2019; Cass. n. 8773 e n. 12205 del 2015) ha già affermato che "Il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo una prospettiva di tipo "reale", riferita alle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere), che costituiscono il nucleo sostanziale della cd. "destinazione ordinaria", sicché l'idoneità del bene a produrre ricchezza va ricondotta, prioritariamente, non al concreto uso che di esso venga fatto, ma alla sua destinazione funzionale e produttiva, che va accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo purché non in contrasto con la disciplina urbanistica. Inoltre, "in tema di rendita catastale, nell'ipotesi in cui l'immobile per le proprie caratteristiche strutturali rientri in una categoria speciale, non assume rilevanza la corrispondenza rispetto all'attività in concreto svolta all'interno dello stesso che può costituire, ove ricorrente, mero elemento rafforzativo della valutazione oggettiva operata. (Cass. n. 22103 del 2018).

Non rileva, quindi, né il carattere pubblico o privato della proprietà dell'immobile, né eventuali funzioni latamente sociali svolte dal proprietario, mentre il fine di lucro merita di essere preso in considerazione, in quanto espressamente previsto come criterio di classificazione per numerose categorie, ma in termini oggettivati, nel senso che se ne richiede una verifica che ne ricerchi la sussistenza desumendola dalle caratteristiche strutturali dell'immobile, irreversibili se non attraverso modifiche significative, e non si arresti quindi al tipo di attività che in un determinato momento storico vi viene svolta, che può costituire un criterio complementare ma non alternativo o esclusivo ai fini del classamento.

Nel quadro generale delle categorie delle unità immobiliari, queste sono distinte in base al criterio della destinazione ordinaria (gruppi A - C), della destinazione speciale (gruppo D) e della destinazione particolare (gruppo E). Ai sensi dell'art. 8 del d.P.R. n. 1141 del 1949 la categoria D raggruppa immobili aventi destinazione industriale e commerciale, non suscettibili di destinazione difforme se non a condizione di radicali trasformazioni, pertanto con capacità reddituale assoggettabile a imposta, ma speciali rispetto a quelle precedenti previste alle categorie di cui alle lettere anteriori.

Ebbene la sentenza impugnata ha fatto corretta applicazione dei criteri normativi applicabili e dei principi summenzionati laddove, ritenuto che per le sue caratteristiche intrinseche ed oggettive la struttura avesse la funzione di ospitare persone, fosse destinata a residenza per anziani, ed in assenza di prova che la stessa fosse strutturata per esigenze di natura commerciale, ha escluso la sussistenza degli elementi per una classificazione in categoria D4. Inoltre, il riferimento alla qualità soggettiva dell'intestataria dell'attività, fondazione senza scopo di lucro qualificata come Onlus, ha solo rafforzato tale conclusione, quale argomentazione "ad abundantiam", senza tuttavia rappresentarne l'unico e decisivo elemento di valutazione.

Il ricorso va, pertanto, rigettato.

Nulla sulle spese in mancanza di costituzione dell'intimata.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Nulla sulle spese in mancanza di costituzione dell'intimata.

Documenti citati

Documenti collegati

- Normativa
- Prassi

- Giurisprudenza