

La villa di lusso non attrae le unità del complesso

Catasto

Laura Ambrosi

La presenza di parco, piscina e una villa di elevato pregio storico non comporta l'automatica classificazione nella categoria di lusso di tutti gli immobili del medesimo complesso. Occorre infatti una valutazione delle caratteristiche dei fabbricati secondo un criterio di prevalenza. Ad affermarlo è la Cassazione con l'ordinanza 22780/2021.

La vicenda trae origine da una rettifica catastale di due immobili classificabili per l'Agenzia nella categoria A/8 invece che A/2 proposta con la Docfa dal contribuente.

L'ufficio riteneva rilevante al fine della classificazione la circostanza che fossero inseriti in un complesso di grande pregio per la presenza di una villa storica, giardino circostante, parco, piscina.

Il contribuente adiva il giudice tributario eccependo che i due immobili avevano uso e caratteristi-

che costruttive ben diverse dalla villa. Si trattava di fabbricati "normali" destinati ai coloni o al personale di servizio della villa. Inoltre erano privi dell'impianto di riscaldamento e non avevano subito alcuna opera di risanamento. Solo in grado di appello i provvedimenti venivano annullati e l'ufficio ricorreva così in Cassazione.

I giudici di legittimità, confermando la decisione di secondo grado, hanno ricordato che sebbene non esista un'espressa definizione normativa sulle distinzioni tipologiche catastali, il provvedimento di rettifica deve riscontrare l'immobile da un profilo "reale". La Cassazione ha così precisato che occorre verificare le caratteristiche oggettive e la sua destinazione ordinaria.

Tra i criteri normativi di qualificazione è previsto quello della prevalenza applicabile quando un'unità è costituita da parti aventi destinazioni ordinarie proprie di categorie diverse. In tale contesto ha rilievo la categoria che ha destinazione conforme alla parte prevalente.