



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Riclassare l'immobile di lusso se perde di valore e si deteriora

Autore: Redazione | 04/03/2014



L'immobile prima di lusso può ottenere una rendita catastale inferiore se è cambiata la sua collocazione rispetto allo sviluppo urbano, e nello stesso tempo si è deteriorato.

Il proprietario dell'immobile che un tempo poteva considerarsi di lusso può ottenere una **rendita catastale** inferiore se, nel tempo, le caratteristiche primarie del fabbricato sono mutate e la costruzione si è deteriorata.

Il principio è stato sancito da una recente sentenza della Commissione Tributaria provinciale di Campobasso **[1]**.

Possono contare, infatti, in tale valutazione, la vetustà dell'immobile e il paragone dello stesso con le ville adiacenti: circostanze che potrebbero portare a considerare l'abitazione non più di lusso.

In tema di classamento d'immobili, spetta all'amministrazione tracciare il necessario reticolo di riferimento (in assenza di specifiche norme di legge). In questa valutazione, i dati catastali costituiscono la base per il relativo giudizio e, quindi, per le relative imposte.

Pertanto, il privato, proprietario dell'immobile, ha sempre il diritto di chiedere una diversa **classificazione catastale** e quindi una diversa **rendita** del bene. In caso di risposta negativa da parte del fisco, il contribuente può sempre rivolgersi al giudice.

Inoltre, i termini di abitazione "**signorile**", "**civile**", "**popolare**" richiamano nozioni presenti nell'opinione comune a cui corrispondono caratteristiche che possono con il tempo **mutare**, sia sul piano della percezione dei consociati (si pensi al maggior rilievo che assume nella mentalità di oggi il numero dei **servizi igienici**, la collocazione **centrale** o **periferica** di un immobile), sia sul piano oggettivo per il naturale **deperimento delle cose**, cui non abbia posto rimedio una buona manutenzione; o per le **mutate condizioni dell'area** ove l'immobile si trovi.

Insomma, ciò posto, un immobile che un tempo era considerato di lusso può sempre essere "declassato" e, quindi, pagare meno tasse.

Note

[1] C.T.P. Campobasso sent. n. 52 del 6.02.2014. *Autore immagine: 123rf.com*