

Sistema di valutazione automatico e nuovi estimi: rischio di incostituzionalità

Pietro Medici³

Non sono il dr. Augusto Bocchini, Presidente della Confagricoltura che si scusa, mio tramite, per la forzata assenza, ma il dr. Pietro Medici, che si occupa da quaranta anni di problemi fiscali e catastali in agricoltura.

Sono lieto di intervenire e mi auguro di poter dare un valido apporto a questo convegno.

I relatori che mi hanno preceduto hanno affrontato il problema della revisione degli estimi sia dei fabbricati che dei terreni.

La normativa fiscale vigente, prevede ai fini della valutazione automatica dei terreni e dei fabbricati la capitalizzazione del reddito catastale.

Intendo soffermarmi sui criteri che regolano la valutazione automatica, evidenziando come si è arrivati a questo particolare sistema di determinazione della base imponibile.

Con il D.P.R. del 9 Maggio 1950 n. 203, venne istituita l'imposta straordinaria progressiva sul patrimonio. Per la valutazione dei terreni, in quella occasione, la Commissione Censuaria Centrale, di concerto con la Direzione Centrale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, elaborò delle tabelle che fissavano, per ogni singola qualità e classe di coltura, dei coefficienti di capitalizzazione da applicare agli estimi catastali iscritti in catasto.

Con la legge 20 Ottobre 1954 n. 1044, per la determinazione degli imponibili da assoggettare all'imposta di successione, fu introdotto un sistema automatico di valutazione, del tutto diverso da quello previsto agli articoli 15 e seguenti del R.D.L. 7 Agosto 1936 n. 1639, che assumeva come valore dei cespiti, il loro valore venale in comune commercio.

Con l'art. 3 della legge 27 Maggio 1959 n. 355 il sistema automatico di valutazione dei terreni veniva esteso anche ai trasferimenti a titolo oneroso. Si era constatato infatti che la valutazione a stima non dava in genere buoni risultati, ma costituiva grave motivo di attrito tra la finanza e i contribuenti. D'altra parte il mercato degli immobili é imperfetto per la sua scarsa trasparenza.

Fattori affettivi talvolta, la maggiore forza contrattuale dell'uno o dell'altro contraente, fanno sì che il prezzo di mercato si stabilisca tra minimi e massimi che si pongono entro limiti che sovente sono notevolmente distanti. In questa situazione la stima diretta risulta difficile e crea difficoltà negli accertamenti.

3) Confederazione Generale dell'Agricoltura Italiana.

Le leggi 1044/54 e 355/59 hanno inteso sostituire per i fondi rustici il sistema di accertamento diretto, disciplinato dal R.D.L. n. 1639/36, con la conseguenza che il valore tabellare era vincolante sia per il contribuente che per la finanza.

Per evitare una possibile pronuncia di incostituzionalità, in presenza di valori tabellari, superiori a quelli di mercato, con la legge 22 Novembre 1962 n. 1706 "interpretazione autentica della Legge 20-10-54 n. 1044, richiamata dalla legge 27 Maggio 1959 n. 355 in materia di accertamento di valori dei trasferimenti dei fondi rustici" si riconobbe l'alternatività dei due sistemi. (automatico e a stima)

L'articolo 2 sanciva infatti il principio che in presenza di un valore dichiarato inferiore al valore tabellare, l'amministrazione finanziaria poteva accertare il valore dell'immobile trasferito ai sensi del R.D. 7 Agosto 1936 n. 1639.

Con l'entrata in vigore della riforma tributaria - 1 Gennaio 1973 - l'articolo 20 del D.P.R. 26/10/1972 n. 637 per l'imposta di successione e l'articolo 48 del D.P.R. 26/10/1972 n. 634 per l'imposta di registro, reintroducevano il principio che i beni trasferiti dovevano essere determinati sulla base del loro valore di mercato.

Infine, con il D.P.R. 26-4-1986 n. 131, limitatamente ai trasferimenti a titolo oneroso, venne introdotta di nuovo la valutazione automatica sancendo il principio secondo il quale non è sottoposto a rettifica il valore dell'immobile iscritto in catasto con attribuzione di rendita, se dichiarato in misura non inferiore ai valori determinati con i criteri della valutazione automatica (reddito catastale per coefficienti di capitalizzazione)

Con la legge 17/12/1986 n. 880 tale valutazione automatica venne estesa, ai sensi dell'art. 8, anche ai trasferimenti a titolo gratuito.

E' noto che la tariffa d'estimo, se determinata nel pieno rispetto della legge catastale, deve essere il più possibile media ed il più possibile ordinaria.

La capitalizzazione di tale reddito può determinare valori che possono risultare inferiori a quelli di mercato.

Vi sono eccezioni: per i terreni con colture ad alto reddito (frutteti, agrumeti e serre) e per alcuni fabbricati (negozi), ma in tali circostanze si è visto che il contribuente ha il diritto di denunciare il valore venale in comune commercio che, se congruo, non dovrebbe innescare un procedimento contenzioso.

Su scala nazionale, per i terreni, il valore tabellare è pari al 70-80 % del valore di mercato; per i fabbricati i vantaggi si sono sensibilmente ridotti, pur restando sempre un congruo margine di convenienza.

Oggi si intende innovare il Catasto e si vogliono attribuire nuove rendite. Se la revisione del Catasto dei fabbricati e del catasto terreni dovesse portare, come si va insinuando a piè sospinto, a rendite particolarmente elevate, allo scopo di procurare all'Erario maggiori entrate, la valutazione automatica non reggerà più e si innescherà un enorme contenzioso che vedrà soccombere l'amministrazione finanziaria.

Oggi i contribuenti, pur avendo subito un duro attacco alla loro proprietà fondiaria, hanno accettato il maggior prelievo fiscale grazie alla medietà che determina, come si è detto, valori sottostimati.

Vi siete domandati quanto pagano i proprietari di fabbricati e terreni?

L'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) se determinata con l'aliquota del 6 per mille, determina un prelievo pari al 60 per cento del reddito dell'immobile. Se quel povero contribuente dispone di altri redditi superiori a 60 milioni, scatta, per la determinazione dell'IRPEF, l'aliquota del 40 per cento. $60+40=100$. Con il criterio seguito dal fisco per la determinazione dell'ICI e dell'IRPEF, vengono di fatti calpestati i principi costituzionali in forza dei quali le imposte devono essere pagate in base alla capacità contributiva.

Quale è la capacità contributiva di un soggetto che dispone di un milione da reddito da fabbricati? Con l'ICI si prelevano 600 mila lire. Dopo tale prelievo la capacità contributiva dovrebbe ridursi a 400 mila lire.

Per il fisco non è così: per la determinazione dell'IRPEF, la base imponibile resta sempre un milione. Si paga l'imposta sull'imposta, una norma palesemente incostituzionale.

Se è vero che i Comuni devono autofinanziarsi ed hanno trovato nella proprietà immobiliare una ricchezza da colpire, il Governo dovrebbe riconoscere che i fabbricati devono essere tassati dal Comune soltanto.

Quando fu varata la riforma tributaria si accentrò la leva impositiva nelle mani dello Stato. Il prelievo doveva servire per finanziare sia lo Stato che i Comuni, le Province e le Regioni.

Se oggi si è ridata autonomia impositiva ai Comuni, lo Stato, coerentemente, dovrebbe avere il coraggio di rinunciare ad una parte del prelievo fiscale.

Stante tale situazione questa Tavola Rotonda dovrebbe far proprio questo suggerimento.

Si è dimostrato che l'attuale tassazione è palesemente illegittima. Sulla congruità dei valori che scaturiranno con i nuovi estimi, l'amministrazione finanziaria dovrebbe valutare il concreto pericolo che salti la valutazione automatica se, come è da prevedersi, i valori di mercato risulteranno inferiori ai valori tabellari. La pronuncia di incostituzionalità è alle porte. I precedenti legislativi e giurisprudenziali insegnano!