

## Riduzione dei redditi presunti dei terreni in presenza di vincoli Francesco Cappa<sup>1</sup>

Il mio intervento, dato che rappresento qui la Proprietà Fondiaria, prende in considerazione l'oggetto di questo convegno "catasto e fiscalità", con riguardo agli immobili rurali.

In questo paese vige ancora un sistema di tassazione su redditi presunti; e la presunzione, come è noto, si ricava dall'estimo catastale attribuito agli immobili rurali.

Questo sistema di tassazione, che vive da moltissimo tempo, ha indubbi pregi di semplicità sia per il contribuente dichiarante che per il fisco impositore.

E, per conservarne la semplicità, si considera che il reddito imponibile derivante dall'estimo catastale tiene già conto delle spese occorrenti per la produzione del reddito, spese che quindi non rappresentano mai componenti negativi.

Questo sistema ha continuato a vivere anche quando il bene terra, del quale gli estimatori catastali hanno calcolato il presunto reddito, ha cominciato ad essere frequentemente, come vedremo quasi universalmente, penalizzato da vincoli limitativi della fruizione della più varia natura.

Prendiamo ad esempio un ettaro qualsiasi di terreno; il suo estimo catastale, da molti anni, ha continuato ad aumentare creando conseguentemente maggiore aggravio tributario.

Ma tutto questo è avvenuto e avviene senza minimamente tener conto dei vincoli alla fruibilità.

Dicevamo prima che nel nostro ordinamento i vincoli ai terreni sono continuati a crescere e sono della più varia natura.

Partiamo dai vincoli paesistici stabiliti dalla legge 1497 del 1939; una legge la cui applicazione da parte dei Giudici è divenuta sempre più rigorosa; e poichè il nostro Paese, per fortuna, è molto bello, sono molti i terreni che finiscono di cadere sotto questo vincolo.

Poi seguiamo con i vincoli di carattere idrogeologico; e siccome sono molti gli immobili a cadere in zone considerate "di pericolo", molti sono i terreni che ricadono in questo ambito.

Ma poi, ancora, sono cominciate le istituzioni di parchi, aree protette e così via; il tutto nella legge quadro 6/12/1991 n. 394.

E non è finita: è intervenuta la c.d. legge Galasso (431 del 1985) che vincola aree a certe distanze da fiumi, torrenti e coste in generale, nonché le aree boscate; e da ultimo la legge n. 153/1989 che, istituendo le autorità di bacino dei fiumi, ha assoggettato a gravose pianificazioni di nuovo molto limitative della fruizione, immense aree nei bacini fluviali.

---

1) Federazione Nazionale della Proprietà Fondiaria.

Ho cercato di riassumere le principali norme vincolistiche, a costo di apparire prolisso, ma perché ci si avveda della loro importanza e dell'impatto economico molto pesante sui beni a cui si riferiscono, beni che, come accennavo sono la gran parte.

Quello che vorrei porre in risalto, in questa sede, è che il sistema fiscale che colpisce i beni rurali, non tiene invece in alcun conto questa realtà. La ragione va probabilmente ricercata nel fatto che il calcolo degli estimi è opera del Ministero delle Finanze, forse con qualche concerto dell'ex Ministero dell'Agricoltura, mentre i vincoli sono posti, a seconda dei casi, dai Ministeri dell'Ambiente o dei Lavori Pubblici; e, come si usa dire, la mano destra non sa quello che fa la sinistra.

Ma è un fatto indiscutibile che, se la fiscalità immobiliare deve rimanere basata su redditi potenziali presunti, non si può più non tenere conto di questi vincoli che penalizzano, a volte in modo radicale, la capacità del bene tassato di produrre quel reddito a cui la tassazione è commisurata.

E questa necessità non deve venir meno neppure se i vincoli venissero finalmente indennizzati; ad oggi questo, almeno in pratica non accade, perché i tipi di vincoli di cui ho parlato sono considerati solo conseguenti al modo di essere di quel tipo di proprietà, per cui la collettività non porrebbe in realtà alcun vincolo autoritativo, ma solo constaterrebbe l'esistenza di vincoli che sarebbero in re ipsa.

Solo la legge quadro sui parchi ha fatto un passo verso la indennizzabilità, ma è così difficile da applicare che non mi consta sia, almeno frequentemente, stata applicata.

Ma anche se questo problema venisse finalmente risolto come sembra voler dire il recepimento della Convenzione Europea dei diritti dell'Uomo, fra cui è espressamente indicata la proprietà, nei trattati UE, questo non risolverebbe il problema fiscale; il primo problema ha infatti natura patrimoniale (ristoro per la perdita patrimoniale), mentre il secondo ha natura economica (incide, cioè, sulla redditività, e quindi la capacità di contribuire, del bene).

Per stare nel tema di questo convegno, dobbiamo parlare dell'impatto fiscale; orbene per non violare il principio contenuto nell'art. 53 della Costituzione, occorre che la tassazione sulla base di estimi catastali preveda un congruo abbattimento del reddito presunto a fronte di vincoli che limitino la fruizione del bene.

Questo se si vuole procedere secondo un'equa concezione del rapporto fra reddito e contributo come appunto vuole l'art. 53 della Costituzione.

Se poi, invece, la realtà fosse che si voglia solo defraudare quella particolare categoria di cittadini che sono i proprietari di terra, allora non resterebbe che rassegnarci a vivere in un Paese, con tutto il rispetto, non civile; ed è una cosa che ancora ci ostiniamo a non credere.

Siamo illusi?