

Prof. Gianni Marongiu

**L'emergenza e la tutela del patrimonio immobiliare soggetto  
a vincolo**

Il decreto legge n. 16 del 2012, convertito nella legge n. 44 del 26 aprile 2012, ha innovato profondamente il particolare regime fiscale per gli immobili storici soggetti a vincolo di tutela.

Con riguardo all'Irpef è stata abrogata la norma che, dal 1992, consentiva il calcolo dell'imponibile unicamente sulla base delle tariffe catastali abitative minime della Zona Censuaria in cui è situato l'edificio storico indipendentemente dai canoni di locazione.

Conseguentemente, a far data dai redditi percepiti per l'anno 2012, si dovranno denunciare e costituiranno imponibile i canoni di locazione ridotti al 65%, sia per i contratti di affitto ad uso di abitazione che per quelli ad uso diverso, sempreché tali canoni ridotti siano superiori al reddito catastale risultante dai relativi certificati; invece, ove tale reddito catastale dovesse risultare superiore al canone di locazione, l'imponibile sarà costituito dal reddito catastale.

Qualora l'immobile sia utilizzato quale bene strumentale o oggetto dell'attività di impresa, si applicheranno le regole ordinarie in tema di reddito di impresa.

La Irpef sugli immobili a disposizione del proprietario o non locati è assorbita dalla IMU

Con riguardo all'IMU è appena il caso di ricordare che essa, introdotta con il decreto legislativo n. 23 del 14 marzo 2011, doveva avere attuazione con l'anno 2014 in sostituzione della ICI. Invece, il decreto legge n. 201 del 6 dicembre 2011 (convertito con legge n. 214 del 22 dicembre 2011) la ha anticipata al 2012 e sarà applicata in via sperimentale per due anni ma con profonde varianti rispetto al regime ordinario.

Punto di partenza per il calcolo della base imponibile è la rendita catastale attribuita alle singole unità immobiliari, rilevabile sui certificati rilasciati dalla Agenzia del Territorio e la legge (n. 44/2012) di conversione del decreto legge n. 16/2012, per quanto riguarda gli edifici storici soggetti a vincolo di tutela, ha statuito che la base imponibile è ridotta del 50%.

\* \* \* \*

La conferma del particolare regime fiscale degli immobili storici sebbene rivisitato, e anche ridimensionato, può stupire solo un osservatore superficiale.

E', infatti, vero che la nostra comunità nazionale attraversa un momento economico difficile, ma è altrettanto vero che la

disciplina specifica degli immobili in questione non costituisce né una esenzione (ed è evidente) né una agevolazione.

Lo statuisce l'art. 9, 2° comma, della Costituzione che “la Repubblica tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione” e lo confermò la Corte costituzionale che le normative, oggi abrogate, che avevano introdotto un regime fiscale differenziato per gli immobili di interesse storico e artistico, non violano (e non violavano) né il principio di uguaglianza né quello di capacità contributiva. “La concessione di un beneficio fiscale relativo agli immobili di interesse storico o artistico, si legge nella sentenza del giudice delle leggi, trova giustificazione, ed è quindi tutt'altro che arbitraria o irragionevole, in considerazione del complesso di vincoli e obblighi gravanti per legge sulla proprietà di siffatti beni, anche nel caso in cui gli stessi siano locati, non essendo comparabile la disciplina fiscale degli immobili di interesse storico o artistico con quella degli altri immobili, mentre l'applicazione del medesimo criterio di determinazione del reddito con riferimento alle tariffe d'estimo, sia per i beni locati che per quelli non locati, trova una non irragionevole giustificazione nell'obiettivo difficoltà di ricavare per tali immobili dal reddito locativo il reddito effettivo, per la forte incidenza dei costi di manutenzione e conservazione di tali beni; il che vale ad escludere la fondatezza della questione anche sotto il differente

parametro dell'art. 53 Cost.” (così Corte cost., 28 novembre 2003, n. 346).

La premessa è, quindi, questa che l'azzeramento dello specifico regime fiscale avrebbe mortificato l'obiettivo di rilevanza costituzionale perché avrebbe posto sulle sole spalle dei proprietari degli immobili (che, come tutti, sentono il peso della difficile congiuntura e ne subiscono i costi) la salvaguardia di un patrimonio che è interesse di tutti conservare, costituendo una delle più importanti risorse della Nazione.

Bene ha fatto, quindi, il legislatore dell'emergenza (che sia tale lo dimostra anche l'adozione della nuova disciplina per decreto-legge, lo strumento normativo attribuito al governo per i casi straordinari di necessità e d'urgenza) a mediare tra l'esigenza di coinvolgere tutti nei necessari sacrifici e quello, non meno importante, di continuare a tutelare il patrimonio storico e artistico.

\* \* \* \*

La condivisione delle più recenti scelte legislative non deve, però, indurre a concludere che la delicata questione sia risolta per sempre.

Una siffatta conclusione sarebbe, infatti, in contrasto con l'impianto dei provvedimenti dell'emergenza, in specie con riguardo all'IMU.

Al riguardo giova sottolineare che l'IMU di per sé è ben lungi dall'essere un tributo anomalo perché è pacifico che la tassazione degli immobili costituisca il pilastro della fiscalità delle autonomie, da decenni e in tutti i Paesi del mondo.

Peraltro, la denominazione dell'IMU quale tributo "sperimentale" potrebbe fare ritenere che, qualora l'esperimento biennale andasse bene, la disciplina vigente e dettata dai decreti legge, dovrebbe essere confermata.

Non è auspicabile che ciò avvenga per più ragioni: a) perché ridottissima è, nella disciplina oggi vigente, l'autonomia normativa dei Comuni; b) perché la tassazione delle prime case è generalizzata e di fatto obbligatoria mentre la scelta dovrebbe essere rimessa all'autonomia di ciascun ente locale; c) e perché il gettito dell'IMU "sperimentale" è devoluto anche allo Stato.

Insomma, l'IMU oggi più che un tributo comunale è una imposta straordinaria sugli immobili, figlia, come la non dimenticata "I.S.I.", della emergenza.

Ha ben poco di sperimentale e quindi, quando il momento difficile sarà trascorso, la sua disciplina dovrà essere rivisitata facendole assumere i tratti della normativa di un vero e proprio tributo comunale.

In questa riscrittura ai Comuni, a ciascun Comune, potrà e dovrà essere riconosciuto un maggior spazio di autonomia (ad

esempio attraverso l'attenuazione delle aliquote IMU) per tutelare, al meglio, il patrimonio storico e artistico di ciascuna realtà locale.

Gianni Marongiu