

RENDITE CATASTALI E IMPOSIZIONE DIRETTA SUGLI IMMOBILI
Relazione dell' avv. Ferdinando Leotta

RIASSUNTO

L'intervento verte sul rapporto tra la rendita catastale e l'imposizione diretta sui fabbricati, muove dalla definizione di rendita catastale quale rendimento medio e ordinario ottenibile da un fabbricato ed ha lo scopo di offrire un inquadramento del tema e qualche spunto di riflessione sul fatto che oggi la rendita catastale, ai fini dell'imposizione diretta, rileva principalmente nell'imposizione patrimoniale.

Nella prima parte della relazione viene illustrata la disciplina del reddito dei fabbricati contenuta nel testo unico delle imposte sul reddito partendo dal presupposto impositivo: sussistendo tale presupposto indipendentemente dall'effettiva percezione si deroga alla regola del possesso effettivo e ci si differenzia dal presupposto impositivo delle altre categorie reddituali.

Seguono alcune considerazioni sulla determinazione del reddito dei fabbricati mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo secondo il modello del reddito normale, alternativo a quello del reddito effettivo. In proposito si fa cenno alla pronuncia della Corte Costituzionale del 1965.

Si fa quindi notare come il criterio della tassazione in via normale subisca un'importante eccezione quando il fabbricato è concesso in locazione e si osserva come, sotto il profilo reddituale, al modello catastale puro si sia affiancato un modello ibrido, che, per quanto riguarda la componente positiva costituita dal canone contrattuale, non necessariamente percepito, è analitico, mentre per i componenti negativi si rifà a un criterio forfettario con percentuali che oggi non hanno più alcuna corrispondenza con la realtà, salvo l'ipotesi dei fabbricati strumentali allo svolgimento dell'impresa. A questo punto è evidente che la funzione della rendita catastale per la determinazione del reddito dei fabbricati serve per quantificare il reddito solo nei casi in cui un reddito effettivo non c'è, posto che sono assai rari i casi in cui il canone annuo sia inferiore alla rendita. Il ruolo della rendita catastale già messo in ombra per i fabbricati locati è del tutto scomparso ai fini reddituali qualora si applichi la cedolare secca.

La seconda parte della relazione è dedicata al ruolo delle rendite catastali nelle imposte patrimoniali rappresentate dall'IMU e dalla TASI, succedute all'ICI.

Dell'imposta municipale propria, che solo parzialmente ha sostituito per la componente immobiliare l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali, si indicano i soggetti passivi, il presupposto impositivo, che comprende i fabbricati abusivi, le esenzioni. Le rendite catastali sono nel caso dell'IMU essenziali per la quantificazione della base imponibile e per il successivo calcolo dell'imposta dovuta secondo le diverse aliquote. Segue un cenno sugli adempimenti dichiarativi.

Analogo percorso viene svolto con riferimento alla TASI.

La relazione termina con qualche considerazione finale sull'entità dell'imposizione diretta sui fabbricati, in taluni casi così gravosa da indurre il contribuente al tentativo di sottrarvisi rendendo il fabbricato collabente o ricorrendo ad atti di abbandono della proprietà. Ma i giudici e l'Avvocatura dello Stato non sembrano d'accordo.

Si chiude auspicando che la soluzione a tali problemi venga trovata riconducendo la tassazione diretta sui fabbricati ai principi della effettiva capacità contributiva.