



**FEDERPROPRIETÀ**  
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

Via S. Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma  
Tel. 06 485611 (r.a.) - Fax 06 4746062  
[www.federproprietà.it](http://www.federproprietà.it) - [arpe@arpe.roma.it](mailto:arpe@arpe.roma.it)

## Senato della Repubblica VI Commissione Finanze e Tesoro

*Indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili*

AUDIZIONE DEL PRESIDENTE DI FEDERPROPRIETÀ  
ON. MASSIMO ANDERSON

11 giugno 2013

FEDERPROPRIETÀ da tempo chiede che si ponga mano ad una complessiva riforma tributaria per rendere più giusto un fisco che è sempre più guidato da un unico scopo, far cassa, e questo è tanto più vero se si considera la fiscalità immobiliare che pone al primo posto quale principale contribuente proprio la categoria dei proprietari immobiliari per la facilità con la quale possono essere individuati.

La situazione si è ulteriormente aggravata per effetto delle manovre del Governo Monti che – nate dalle pressioni della speculazione finanziaria – hanno ancora colpito duramente la nostra categoria, a partire dall'introduzione dell'IMU sulla prima casa: d'altro canto altri facili bersagli sono stati trovati in altre categorie (la cui protesta ha pure avuto punte di particolare significatività) non tanto per far cassa quanto per porre in attuazione principi quale la liberalizzazione ad ogni costo frutto della falsa immaginazione che quello della concorrenza e del mercato sia un dogma di fede, con una pletora di norme che, se porteranno qualche beneficio ai cittadini, si potrà forse vedere solo fra qualche anno, ma senza toccare minimamente il problema costituito dalle municipalizzate vero e proprio bubbone della commistione politica-affari, la cui soluzione avrebbe potuto rappresentare un momento decisivo per il risanamento della finanza comunale e per la definizione dei relativi fabbisogni.

Fatta questa indispensabile premessa, non può non rilevarsi che qualcosa negli ultimi anni si è cominciato a muovere sul versante della riforma fiscale, a partire dal disegno di legge contenente i principi di delega per tale riforma e per quella assistenziale (A.C. n. 4566). Deve peraltro sottolinearsi che in questo disegno di legge, nonostante l'affermazione (art.10), come criterio informatore, del principio della separazione del dovere fiscale da quello di assistenza sociale, si prevedeva un qualche collegamento strutturale tra le due riforme, quasi che il problema del reperimento delle risorse per l'assistenza potesse condizionare il sistema fiscale, con specifici intenti in definitiva redistributivi, mentre qualsiasi eventuale forma di redistribuzione deve discendere esclusivamente dai due principi costituzionali della capacità contributiva dei soggetti e della progressività dell'imposizione (art.53 Cost.) e quindi far parte non già del prelievo tributario ma delle politiche d'impiego delle risorse.

Si omettono valutazioni sulle successive vicende del provvedimento nella legislatura XVI (AC n. 5291 e AS 3519) e nella presente in quanto già oggetto di approfondimento nei lavori della Commissione.

Precisato quanto precede, possono di seguito enunciarsi i principi che debbono a giudizio di FEDERPROPRIETA' presiedere alla riforma tributaria, con riserva di più specifica analisi quando sarà presentato un testo compiuto.

1. Va anzitutto richiamato il principio della buona fede quale fondamento dei rapporti tra contribuente e fisco (v. art.1, co 2 , lett. g, del ddl n. 4566) il che significa anche parità di posizioni, ferma restando la possibilità di varie forme di accertamento e d'indagine.
2. Deve poi porsi in evidenza che le stesse norme tributarie (e le procedure per l'attuazione di esse) debbono rispettare i principi generali dell'ordinamento giuridico a partire dalle categorie e dagli istituti civilistici e di diritto comune, per cui nessuno deve poter pensare che ai fini fiscali la compravendita, la locazione, la transazione, l'area fabbricabile, la ristrutturazione, i canoni ermeneuteci ecc. siano cose diverse da quelle definite dalla legislazione che disciplina i diritti, gli interessi e la vita dei cittadini italiani.
3. Si è fatto sopra cenno ai principi costituzionali della capacità contributiva e della progressività dell'imposizione, ma – poiché ormai i soggetti impositori sono più d'uno (art. 119 Cost.) - è necessario che legislativamente venga data una precisa definizione di tali principi per evitare che diverse e divergenti interpretazioni dei termini si ritorcano contro i contribuenti. E' l'occasione per chiarire una volta per tutte che le imposte debbono gravare sui redditi e non sui beni dei contribuenti: significativo al riguardo è il mutamento di rotta adottato dai nostri costituenti rispetto allo Statuto albertino che, all'art. 25 , stabiliva che i cittadini "contribuiscono indistintamente nella proporzione dei loro averi ai carichi dello Stato". Questo è un altro elemento per contrastare eventuali tendenze direttamente o indirettamente redistributive, che ovviamente portano a "toccare" i patrimoni: tali tendenze possono invece esplicitarsi nell'ambito dei

principi posti dalla Costituzione quali la solidarietà (art.2) , l'utilità sociale dell'iniziativa economica (art.41) e la funzione sociale della proprietà (art.42), che nulla hanno a che fare con la leva impositiva.

4. Se si perviene ad una fiscalità giusta e ben calibrata, è evidente che non sarà più necessario porre mano ad eventuali agevolazioni in senso proprio, salva comunque la facoltà per i soggetti impositori di premiare comportamenti virtuosi dei privati che si muovono anche in vista di particolari esigenze d'interesse pubblico (si possono citare quali esempi quelle già in atto dirette a favorire il risparmio energetico e la sicurezza statica ed impiantistica degli edifici). In quest'ambito va anche citato come casualmente positivo il risultato dell'introduzione della c.d. cedolare secca sui redditi da locazione degli immobili urbani, che avrebbe potuto rappresentare elemento trainante ormai di un mercato delle locazioni da tempo in grave crisi ma a tutt'oggi non si sono registrati risultati soddisfacenti.
5. Nell'era delle semplificazioni sbandierate, tra l'altro, come apportatrici di mirabolanti vantaggi per i cittadini, è stupefacente che non si sia pensato all'unificazione del sistema delle trascrizioni immobiliari con quello catastale, misura attesa fin dalla fine dell'800 e sicuramente positiva, anche sotto il profilo della riduzione della spesa, sia per la pubblica Amministrazione sia per i cittadini; né va trascurata la possibilità che si possa giungere così al catasto probatorio con l'adozione - pur con i necessari adeguamenti - su tutto il territorio nazionale del diritto tavolare oggi già vigente nelle Province annesse all'Italia dopo la prima guerra mondiale.
6. Quanto al problema ormai ineludibile della riforma dei valori catastali, occorre - anche in relazione alle pronunce giurisprudenziali che sottolineano la necessità di concrete motivazioni dei nuovi classamenti - ridefinire le destinazioni d'uso catastali ordinarie e speciali, in virtù delle mutate condizioni economiche e sociali e quindi delle diverse utilità degli immobili in funzione razionalizzatrice e perequativa (nell'ambito del sistema in parola), secondo i seguenti criteri:

- a) Per quanto riguarda le unità immobiliari con destinazione catastale ordinaria è necessario ricorrere ad un procedimento estimativo che utilizzi il metro quadro come unità di consistenza e funzioni statistiche atte a esprimere la relazione che sussiste tra valore di mercato, localizzazione, caratteristiche edilizie dei beni per ogni destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale. Se tali dati non sono disponibili, la rendita media ordinaria dovrà essere calcolata attraverso l'applicazione ai valori patrimoniali di specifici saggi di redditività che sono desumibili dal mercato.
- b) In assenza della relazione predetta dovrà invece essere utilizzata una differente metodologia, poiché il procedimento estimativo dovrà operare attraverso differenti criteri e cioè sulla base di metodi standardizzati e di parametri di consistenza specifici, per ogni destinazione catastale considerata. Se non vi è la possibilità di fare riferimento diretto ai valori di mercato, può essere utilizzato il criterio del costo degli immobili a carattere prevalentemente strumentale o il criterio della redditività. Tali meccanismi opereranno anche per gli immobili a destinazione speciale.
- c) Per evitare aggravii impositivi derivanti dalla revisione, è comunque necessario stabilire nuove aliquote, sulla base delle valutazioni generali cui sopra si è fatto cenno.

Questi ci sembrano i punti essenziali che debbono presiedere ad una sana riforma tributaria e quindi fare esplicitamente parte dei criteri e principi di delega al Governo per l'esercizio della facoltà legislativa ai sensi dell'art. 76 Cost., ferma restando la necessità che in sede governativa e parlamentare si ricorra a modalità non soltanto formali di partecipazione dei cittadini o delle associazioni di categoria che li rappresentano al processo di riforma, proprio secondo le finalità che hanno ispirato la Commissione nella convocazione delle audizioni in corso.