



Senato della Repubblica

VI Commissione Finanze e Tesoro

# **Indagine conoscitiva sulla tassazione degli immobili**

**Audizione**

18 Giugno 2013

### Premessa

La tassazione immobiliare in Italia interessa vari profili dall'imposizione diretta, reddituale ( IRPEF /cedolare secca sulle locazioni o IRES) patrimoniale (IMU), a quella indiretta sui trasferimenti (IVA , registro, ipotecaria,catastale, successioni e donazioni) differenziandosi sia in relazione ai soggetti di volta in volta interessati (soggetti in regime di impresa o privati) sia in relazione alla natura dei beni oggetto di imposizione (terreni e fabbricati ad uso abitativo o strumentale).

L'introduzione dell'Imu ad opera del decreto legislativo n. 23 del 2011, nonché la sua anticipazione sperimentale, ad opera del decreto-legge n. 201 del 2011, convertito dalla legge n. 214 del 2011, ha comportato notevoli squilibri impositivi rendendo improcrastinabile l'attuazione di una riforma del sistema impositivo fiscale immobiliare, al fine di razionalizzare gli interventi spesso non eccessivamente ponderati a causa delle urgenze economiche alle quali dovevano sopperire.

Di seguito si evidenziano le principali problematiche presenti in seno all'attuale sistema impositivo, inerenti il settore agricolo, e si suggeriscono proposte di modifiche normative tese a superarle.

### IMU impatto settore agricolo

L'introduzione di questa nuova imposta, seppur sostitutiva dell'ICI, dell'IRPEF e delle relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari associati agli immobili non locati/affittati, ha comportato un notevole aumento della pressione impositiva per il settore agricolo. La misura massima dell'**aggravio** sostenibile dal settore primario in ordine all'introduzione dell'imu per l'anno 2012 era stata individuata, dal Governo, in circa **210 milioni di euro** ( 89 milioni di euro per i terreni e 121 milioni di euro per i fabbricati rurali strumentali).

Al superamento di tale soglia doveva operare la cosiddetta clausola di salvaguardia (art. 13, comma 8, del decreto-legge n. 201 del 2011) con la quale si doveva provvedere alla modifica delle aliquote da applicare ai medesimi fabbricati e ai terreni in modo da garantire che il gettito complessivo non superasse per l'anno 2012 gli ammontari previsti dal Ministero dell'economia delle finanze (rispettivamente per i fabbricati rurali ad uso strumentale e per i terreni).

Purtroppo, sebbene le suddette stime siano state abbondantemente superate, la clausola di salvaguardia è rimasta per ora lettera morta: si auspica che, quanto meno, la riforma scongiuri il ripetersi di tale insostenibile prelievo.

Partendo dalla tabella seguente di comparazione dei dati di stima con i dati di gettito effettivo presentati dal MEF, si intende evidenziare le criticità che debbono essere superate dal momento che i correttivi deliberati dal Governo non si sono rivelati sufficienti (ovvero le agevolazioni ottenute in ordine alla reintroduzione della franchigia per i terreni posseduti e condotti da IAP e CC.DD. e l'esenzione dei fabbricati strumentali ubicati in comuni montani o parzialmente montani).

	Gettito imu stimato 2012 (mln euro)	Gettito imu effettivo 2012 (mln euro)	Gettito ici+irpef anno 2011 (mln euro)	Aggravio stimato (mln euro)	Aggravio effettivo (mln euro)
Terreni	406.6	621,51 (550 al netto manovre comunali)	207.6+110.3	<b>89</b>	<b>303,61</b>
Fabbricati rurali	121.5	62.65	-	<b>121</b>	<b>62,65</b>

strumentali					
totale	528	684	317,9	210	365,61

Dalla lettura dei dati in essa esposti si evince chiaramente che l'aggravio effettivo per il settore agricolo in ordine al versamento dell'IMU sui terreni e sui fabbricati rurali strumentali è pari a circa 366 mln di euro, ben al di sopra dei 210 mln complessivi. Per quanto attiene invece al numero dei fabbricati rurali strumentali si evidenzia che ad oggi non si è ancora in possesso di un dato certo in ordine alla loro consistenza: il report del Mef sull'Imu agricola 2012 riporta infatti il solo numero di contribuenti (circa 290.000) che ha versato l'imu per tale tipologia di fabbricati nulla precisando in ordine al numero di tali fabbricati. Si sottolinea comunque che risulta esserci ancora un cospicuo numero di fabbricati che mancano all'appello dal momento che il Governo è rimasto insensibile alle richieste di proroga dell'accatastamento dei fabbricati rurali iscritti al Catasto Terreni. **Sul punto è necessario che si proceda ad una riapertura dei termini di accatastamento.**

Le attuali regole impositive Imu devono quindi essere riviste quantomeno per i beni strumentali all'esercizio dell'attività agricola. Se infatti l'Imposta Municipale Unica nasce come forma di prelievo patrimoniale, non possono esservi attratti quei beni immobili funzionali allo svolgimento delle attività produttive, ovvero, per il settore agricolo, i terreni e i fabbricati rurali strumentali. Per cui le scriventi ritengono che debbano essere esclusi dal campo di assoggettamento ad IMU:

- ✓ i fabbricati rurali strumentali, identificati dall'articolo 9, comma 3-bis, del decreto-legge n. 557 del 1993, rappresentati da quelle strutture fisse destinate funzionalmente all'esercizio professionale delle attività agricole previste dall'articolo 2135 del codice civile, vale a dire alle attività essenziali di coltivazione del fondo, silvicoltura e allevamento di animali ed alle attività ad esse connesse di produzione di beni e fornitura di servizi.

Si tratta quindi di estendere a tutto il territorio l'esenzione per i fabbricati rurali strumentali ad oggi concessa ai soli fabbricati rurali strumentali ubicati nei comuni classificati montani o parzialmente montani di cui all'elenco dei comuni italiani predisposto dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).

Occorre poi rivedere i criteri per la tassazione dei terreni agricoli adibiti all'esercizio delle attività indicate nell'articolo 2135 del codice civile ovvero alla coltivazione del fondo, all'allevamento di animali, alla silvicoltura e alle attività connesse, ancorchè concesse in affitto o comodato. A tal fine, andrebbe riconsiderata la delimitazione delle zone territoriali esenti dall'imposta.

### Riforma catastale

L'avvento dell'IMU ha ulteriormente sottolineato l'inadeguatezza delle rendite catastali dei fabbricati, dato di partenza utilizzato per la determinazione della base imponibile non solo dell'IMU ma anche di altre imposte.

Evidenti sono infatti gli scostamenti con il reale valore di mercato degli immobili e l'introduzione, ai fini IMU, di un sistema di moltiplicatori da applicare alla rendite catastali dei fabbricati opportunamente rivalutate non si è dimostrato sufficiente ad evitare evidenti iniquità nella misura del prelievo.

Si concorda quindi con l'esigenza di procedere ad una riforma del Catasto dei fabbricati al compimento della quale, peraltro, era stato già delegato il precedente Governo con l'obiettivo sia di garantire l'equità orizzontale e verticale del prelievo sia di limitare l'erosione della base imponibile dovuta alla distanza tra gli estimi catastali ed i reali valori di mercato degli immobili.

Proprio in ordine agli obiettivi posti alla base della delega fiscale si propone di introdurre un sistema impositivo IMU che tenga conto anche della capacità contributiva del soggetto passivo: a tal proposito è opportuno determinare la misura del prelievo di tale imposta commisurandola alla situazione certificata dall'Indicatore della Situazione Economica Equivalente cd ISEE. Ciò anche alla luce del nuovo modello ISEE che, approvato dalla Conferenza unificata Stato, Regioni ed enti territoriali, è stato posto all'esame delle commissioni parlamentari

### **Disposizioni volte a favorire la ricomposizione fondiaria a fini produttivi**

Fin dal 1954 il nostro ordinamento ha ospitato norme volte a favorire l'accorpamento e l'arrotondamento dei terreni agricoli e dei fondi rustici da parte dei coltivatori diretti (in origine) e degli imprenditori agricoli professionali singoli e associati (decreto legislativo n. 99 del 2004); l'opportunità offerta a queste figure professionali di sottoporre ad imposizione ridotta il trasferimento a titolo oneroso di terreni e fondi rustici ha consentito di limitare la frammentazione e dissoluzione del patrimonio terriero valorizzandone la sua funzione produttiva appannaggio delle figure professionali. Per effetto del decreto-legge n. 194 del 2009, convertito dalla legge n. 25 del 2010 le predette condizioni agevolative sono state circoscritte ai soli CD e IAP iscritti ai fini previdenziali e riferiti al trasferimento a titolo oneroso di terreni a destinazione agricola.

Il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale, all'articolo 10, prevede la revisione della tassazione sui trasferimenti a titolo oneroso di beni immobili; in tal senso viene sostanzialmente modificato l'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 che dal prossimo 1° gennaio 2014 prevede la sola imposta di Registro nella misura fissa del 9 per cento da applicare agli atti traslativi a titolo oneroso della proprietà di beni immobili, fra cui i terreni agricoli. Dalla stessa data di entrata in vigore della nuova disciplina sono soppresse tutte le esenzioni ed agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali. Per cui dal prossimo anno i coltivatori diretti e gli Imprenditori agricoli professionali iscritti ai fini previdenziali non potranno più avvalersi della riduzione delle imposte sui trasferimenti con evidente danno per l'intero settore agricolo.

Si chiede quindi di mantenere attive le agevolazioni previste nel caso di acquisto a titolo oneroso di terreni agricoli da parte delle figure professionali del settore agricolo.