



**FEDERPROPRIETÀ**

Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

**IL PRESIDENTE**

Via S. Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma

Tel. 06 485611 (r.a.) - Fax 06 4746062

www.federproprietà.it - arpe@arpe.roma.it

## Agenzia dell'Entrate

L.go Leopardi, 5 - 00182 Roma

### Audizione di FEDERPROPRIETÀ'

#### Promemoria sulla riforma tributaria

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 pletera 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 da una serie di disegni di legge contenenti i principi di delega per tale riforma e all'inizio per quella assistenziale.

I successivi disegni di legge, dopo ampio dibattito parlamentare, sono stati unificati ed approvati.

Precisato quanto precede, possono di seguito enunciarsi i principi che debbono a giudizio di FEDERPROPRIETA' presiedere alla riforma tributaria, delegata al Governo con legge n. 23/2014, con riserva di più specifica analisi quando sarà presentato un testo compiuto dei decreti delegati che dovranno intervenire entro 1 anno.

1. Va anzitutto richiamato il principio della buona fede quale fondamento dei rapporti tra contribuente e fisco 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. Non possono poi trascurarsi i 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 cittadini: 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 sicuramente 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 e che con opportuni aggiustamenti di riduzione dell'aliquota IRPEF appare oggi più appetibile.
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 alla riforma dei valori catastali in corso, occorre - anche in relazione alle recenti 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).  
Si sottolinea peraltro come positiva la riaffermazione del principio dell'invarianza del gettito.  
Indirizzi portanti della riforma in corso sono la sostituzione, nei calcoli delle rendite, dei vani con i metri quadrati di superficie nonché la possibilità di ricorso nel merito contro provvedimenti di classamento, che si pone senz'altro in sintonia con il nuovo indirizzo giurisprudenziale in base al quale si riconosce la necessità di motivare comunque le sentenze ad essi relative.  
Ma va anche sottolineata la necessità oggi particolarmente avvertita di ricorrere a specifiche norme procedurali per eliminare l'arretrato che penalizza gli incolpevoli cittadini e ne eviti per il futuro la formazione.

Si ricorda comunque che il classamento delle rendite catastali non deve essere retto da una sorta d'intento redistributivo fondato su un indiscriminato aumento delle rendite stesse per allinearle in tutto e per tutto ai valori di mercato (nel qual caso l'invarianza del gettito fiscale più volte sbandierata dovrebbe portare ad una robusta revisione delle aliquote impositive come del resto già previsto), ma molto più semplicemente ad eliminare nel comparto immobiliare sperequazioni esistenti fra le varie unità a causa delle mutate, nel corso del tempo, condizioni sociali, urbanistiche, strutturali, impiantistiche.

Infine nella costruzione dell'algoritmo per i calcoli di cui trattasi previsto dalla legge n. 23 citata non può mancare la considerazione della vetustà degli immobili che incide in maniera sostanziale sugli oneri manutentori e simili.

Particolare apprezzamento infine meritano le norme sulla base delle quali i rappresentanti delle categorie saranno chiamate a far parte delle Commissioni tributarie.

Roma, 25 marzo 2014