



Venerdì 04/03/2011

SUL REDDITO DEGLI IMMOBILI STORICI

A cura di: *Bollettino Tributario d'Informazioni*

Il referente normativo della tassazione delle dimore storiche è l'art. 11, secondo comma, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, laddove afferma che «In ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico ai sensi dell'articolo 3 della legge 1/6/1939, n. 1089, e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni nella zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato».

Chiave di volta della disposizione è il significato della locuzione "in ogni caso".

A questo proposito, la Corte di Cassazione ha sempre ritenuto che questa norma detti l'esclusiva ed esaustiva disciplina per la determinazione dell'imponibile degli edifici d'interesse storico e artistico, da effettuarsi sempre con riferimento alla più bassa delle tariffe d'estimo della zona. E questo a prescindere dal soggetto titolare del bene, dal fatto che lo stesso sia o meno locato a un canone superiore alla rendita catastale e, ancora, dal fatto che il medesimo sia o meno un bene d'impresa.

Di recente, sempre la Cassazione, ha invece affermato che se questi beni sono strumentali all'esercizio dell'impresa non integrano tale ipotesi.

Il compiuto esame della questione richiede che si premetta un breve cenno sul sistema di tassazione dei redditi dei fabbricati e, prima ancora, sul rilievo degli immobili di interesse storico nel panorama culturale italiano.

Il principale testo normativo da cui attingere la disciplina sulla tutela dei beni di interesse storico e artistico è rappresentato dalla legge 1° giugno 1939, n. 1089, attualmente sostituita dal Codice dei beni culturali approvato con D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Dopo aver ricordato che l'art. 9 Cost. affida allo Stato il compito di tutelare il patrimonio storico e artistico della nazione, l'art. 1 di questo Codice esordisce affermando che «i privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione».

Per la conservazione di questi beni, i proprietari sono tenuti agli interventi di restauro e di manutenzione di volta in volta necessari, nel rispetto dei vincoli dettati dall'Autorità preposta. La legge intende garantire la fruibilità di questi beni anche da parte della collettività e non soltanto dai singoli proprietari.

L'esigenza di tutela e conservazione di questo patrimonio culturale non è un'esclusiva italiana, trovando regolamentazione anche nella Convenzione UNESCO del 1972, in cui si legge che gli Stati aderenti si impegnano a garantire una protezione adeguata dei beni culturali. Una tale esigenza è avvertita anche a livello comunitario, tant'è vero che l'art. 151 del Trattato CE stabilisce che l'azione della Comunità deve essere rivolta ad appoggiare e integrare l'azione degli Stati membri nella «conservazione e salvaguardia del patrimonio culturale». In quest'ottica, la stessa Comunità ha avviato apposite iniziative con l'intento di



«opporsi alla rovina e alla rapida distruzione del patrimonio architettonico», ritenuto un parametro determinante della qualità della vita.

Non ci si deve dunque sorprendere se per consentire al proprietario di questi beni di assolvere gli obblighi di cui sopra senza pregiudizi economici, siano state previste agevolazioni sul piano fiscale. È per questo motivo, infatti, che la Corte Costituzionale, trattando dell'agevolazione in parola, ha escluso «la comparabilità della disciplina fiscale degli immobili di interesse storico o artistico con quella degli altri immobili», trovando «fondamento oggettivo nella peculiarità del regime giuridico dei beni di cui si tratta».

Il TUIR inquadra il reddito derivante dal possesso di unità immobiliari nella categoria dei redditi fondiari. Tale reddito è costituito, giusta gli artt. 36 e segg., dal reddito medio ordinario ritraibile calcolato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo stabilite dalla legge catastale.

Non tutti gli immobili producono tuttavia reddito fondiario. Ne sono esclusi quelli «relativi ad imprese commerciali e quelli che costituiscono beni strumentali per l'esercizio di arti o professioni».

Il successivo art. 90, la cui rubrica è dedicata ai «proventi immobiliari», suddivide questo genere di immobili in due categorie: nella prima colloca quelli strumentali e quelli alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa, che concorrono alla determinazione del reddito secondo il criterio analitico della contrapposizione costi ricavi; nella seconda colloca gli immobili patrimoniali che concorrono alla determinazione del reddito secondo il criterio dei redditi fondiari. In quest'ultimo caso, pur restando il reddito nella categoria dei redditi d'impresa, la base imponibile viene determinata attraverso le opportune variazioni in sede di dichiarazione annuale.

Per visualizzare l'intero articolo cliccare qui.

Per abbonarsi al Bollettino Tributario e ricevere l'omaggio di AteneoWeb cliccare qui.

Bollettino Tributario