

SENATO DELLA REPUBBLICA

III LEGISLATURA

(N. 231)

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal **Ministro delle Finanze**

(PRETI)

di concerto col **Ministro del Bilancio**

(MEDICI)

e col **Ministro del Tesoro**

(ANDREOTTI)

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA L'11 NOVEMBRE 1958

Applicazione della imposta fabbricati sulla base delle rendite del nuovo catasto edilizio urbano

ONOREVOLI SENATORI. — La legge 11 agosto 1939, n. 1249, successivamente modificata dal decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 — nel disporre l'accertamento generale, a cura dello Stato, della proprietà immobiliare urbana e la costituzione del nuovo Catasto edilizio — si propose essenzialmente di dare un nuovo ordinamento alla tassazione del reddito dei fabbricati.

Invero l'imposta fabbricati era applicata — come lo è tuttora — a mezzo del Catasto urbano vigente, il quale, formato sulla base delle denunce dei possessori nel lontano 1865 e, dopo il 1890, mai più aggiornato se non con imperfette e saltuarie revisioni parziali, aveva permesso soltanto di elevare, in

maniera discontinua e limitata, il volume totale del tributo, originando però gravi sperequazioni fra i redditi iscritti nelle diverse epoche.

Con la costituzione del nuovo Catasto edilizio — oltre che eliminare una situazione pregiudizievole agli interessi dell'erario e contraria ai principi di giustizia tributaria — si intese contemporaneamente di modificare il precedente sistema di accertamento ed il sistema di determinazione dell'imponibile, affidando il primo ad una indagine tecnica oggettiva ed impostando il secondo su metodi prettamente catastali.

In particolare secondo la citata legge 11 agosto 1939 l'accertamento della proprietà

LEGISLATURA III - 1958 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

urbana viene effettuato per singole unità immobiliari, e delle stesse unità viene determinata la consistenza in unità tassabili (vano utile, metro quadrato o metro cubo), nonché la categoria e la classe alle quali possono iscriversi, in relazione, sia alle più salienti loro caratteristiche costruttive e di uso, sia alla loro capacità di reddito. Quindi, per ogni singola unità viene calcolata la *rendita catastale* in base ad apposita tariffa, cioè in base alla rendita media ordinaria — netta delle spese e perdite — ritraibile dalla unità tassabile di ciascuna categoria e classe nel triennio 1937-39.

Relativamente alla determinazione dell'imponibile, da assoggettare alla imposta fabbricati ed alle sovraimposte, infine, la legge 11 agosto 1939, modificata con il decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, prescrive — all'articolo 23 — che essa debba basarsi sulla rendita catastale (calcolata come sopra si è detto) nei modi da stabilirsi con apposita legge. La disposizione, introdotta nel 1948, ebbe lo scopo di consentire che, all'atto dell'entrata in vigore del nuovo Catasto edilizio urbano — realizzabile in epoca alquanto lontana da quella censuaria, fissata al triennio 1937-39, e soltanto dopo che erano sopravvenute le particolari contingenze della guerra e del dopoguerra — si potesse, nella determinazione degli imponibili, tener conto delle profonde variazioni intervenute nel frattempo nei prezzi e nel mercato degli affitti.

Ora, poichè è imminente l'entrata in attivazione nell'intera Repubblica del nuovo Catasto edilizio urbano, occorre stabilire le modalità con le quali si debbano determinare sulla base delle rendite catastali i corrispondenti redditi imponibili da assoggettare alla imposta e alle sovraimposte.

A ciò provvede l'unito disegno di legge, con il quale — mentre si fa riserva di procedere, appena si sia realizzato il necessario presupposto di un libero mercato degli affitti, ad una revisione generale degli estimi dei fabbricati che consenta di riferire le tariffe e quindi le rendite catastali agli elementi economici ordinari di una epoca censuaria più recente di quella del 1937-

1939 — si dispone, al primo articolo, che nel frattempo gli imponibili si stabiliscano rivalutando le rendite catastali per mezzo di coefficienti di aggiornamento.

Poichè le leggi emanate dal 1945 in poi in materia di disciplina delle locazioni urbane hanno fissato agli aumenti delle pigioni limiti diversi secondo la destinazione e l'uso degli immobili, i coefficienti di aggiornamento delle rendite catastali saranno determinati distintamente per ciascuna delle categorie nelle quali le unità immobiliari urbane risultano classificate dal nuovo Catasto edilizio, in relazione appunto alle caratteristiche che ne determinano la destinazione ordinaria.

L'ultima di quelle leggi (la legge n. 368 del 1° maggio 1955), inoltre, nel protrarre il blocco degli affitti fino al 31 dicembre 1960, consentì che nei successivi anni del periodo di proroga fossero apportati ulteriori aumenti ai canoni di affitto. In conseguenza di ciò gli imponibili saranno, fino a quell'epoca, rivalutati ogni anno con l'applicazione di nuovi coefficienti di aggiornamento alle rendite catastali.

Tali coefficienti — da stabilirsi dal Ministro delle finanze su proposta della Commissione censuaria centrale — varranno per la grande maggioranza dei fabbricati soggetti ad imposta, che sarà costituita — fino a quando durerà il blocco delle locazioni — da immobili con affitto bloccato e da immobili occupati da epoca remota dai proprietari.

Esistono però anche non pochi immobili urbani affittati a libera contrattazione o, comunque, con canoni notevolmente superiori al livello mediamente raggiunto da quelli ad affitto bloccato. Se si applicasse nei loro confronti il sistema di determinazione dell'imponibile fissato dall'articolo 1 del disegno di legge, si verrebbe ad accordare ad essi un privilegio assolutamente ingiustificato, fino ad assoggettarli talvolta ad una tassazione più bassa di quella in atto, che è basata sulle disposizioni della legge 4 novembre 1951, n. 1219.

Il disegno di legge prevede tali casi e perciò introduce, con il primo comma del-

LEGISLATURA III - 1958 — DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI - DOCUMENTI

l'articolo 2, la norma che — ogni qual volta il reddito lordo effettivo di una unità urbana, diminuito di un quarto per spese e perdite eventuali, supera di un quinto la rendita catastale rivalutata con l'applicazione del relativo coefficiente di aggiornamento — l'imponibile sia determinato applicando le disposizioni della anzidetta legge n. 1219, cioè detraendo dal reddito lordo un quarto del reddito stesso ed una somma pari a quattro volte e mezzo il reddito imponibile accertato per l'anno 1938 ai fini delle imposte dirette, ovvero soltanto un quarto del reddito lordo, secondo che si tratti di fabbricati costruiti prima o dopo della entrata in vigore del decreto legislativo luogotenenziale 24 aprile 1946, n. 350.

Con i successivi commi dell'articolo 2 viene consentito che la determinazione dell'imponibile si faccia — a richiesta dei contribuenti interessati — sulla base del reddito effettivo secondo le medesime disposizioni, nella ipotesi inversa che il reddito effettivo, depurato delle spese e perdite eventuali, risulti inferiore per oltre un quinto alla rendita catastale aggiornata. La concessione ha lo scopo di evitare l'aggravamento di imposta che deriverebbe dalla commisurazione di essa alla rendita catastale rivalutata al livello medio degli affitti bloccati, nei casi in cui — per effetto di esclusioni dagli aumenti o di limitazioni nella loro misura stabilite dalle leggi di blocco in relazione a speciali circostanze — gli aumenti complessivamente applicati siano inferiori all'aumento medio dei fitti della categoria.

Beneficieranno in particolare di tale disposizione gli Istituti autonomi per le case popolari, l'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato e gli altri Enti che per legge hanno dovuto contenere in più stretti limiti gli aumenti dei fitti.

Fissate le norme per determinare, nelle varie ipotesi avanti accennate, gli imponibili della imposta sul reddito dei fabbricati, con l'articolo 3 del disegno di legge si provvede al necessario coordinamento delle stesse norme con quelle della legge 11 gennaio 1951, n. 25, stabilendo che i medesimi imponibili valgano ai fini della determinazione del reddito da assoggettare alla imposta complementare, e pertanto debbano essere indicati nella prescritta dichiarazione annuale dei redditi.

Il quarto ed ultimo articolo del disegno di legge regola il caso — sempre prevedibile quando ad un catasto in vigore se ne sostituisce un altro di nuova formazione — che si verifichino duplicazioni, errori materiali, o tassazione di redditi che invece ne sono esenti (totalmente o parzialmente) o che sono tassati con altra imposta.

Per tali evenienze si ammette che, in occasione dell'entrata in attivazione del nuovo Catasto edilizio, entro sei mesi dalla notifica della cartella esattoriale di pagamento, i contribuenti possano ricorrere all'Intendente di finanza contro il ruolo, chiedendo le opportune rettifiche, e che l'Intendente possa accordare la sospensione del pagamento dell'imposta.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

A partire dalla data nella quale entrerà in vigore il nuovo Catasto edilizio urbano istituito con la legge 11 agosto 1939, numero 1249, e fino a quando, cessato il regime di blocco dei fitti, non sarà provveduto alla revisione generale delle rendite catastali delle unità immobiliari urbane, il reddito imponibile di tali unità è determinato applicando alle rendite catastali definite con riferimento agli elementi economici del triennio 1937-39 i coefficienti di aggiornamento che, per le singole categorie di unità immobiliari, saranno stabiliti ogni anno dal Ministro delle finanze, sentita la Commissione censuaria centrale.

Art. 2.

Qualora il reddito lordo effettivo della unità immobiliare ridotto del 25 per cento sia superiore alla rendita catastale aggiornata con i coefficienti previsti dall'articolo precedente per oltre un quinto di questa, l'imponibile sarà determinato secondo le disposizioni dell'articolo 1 della legge 4 novembre 1951, n. 1219.

Le medesime disposizioni si applicano, a richiesta degli interessati, nei casi in cui, per effetto delle esenzioni dagli aumenti di fitto, o delle riduzioni degli aumenti stessi ammesse dalle leggi di blocco, il reddito

lordo effettivo dell'unità immobiliare ridotto del 25 per cento sia inferiore alla rendita catastale aggiornata con i coefficienti previsti dall'articolo precedente, per oltre un quinto di questa.

Quando si verifichi tale condizione beneficino anche delle disposizioni anzidette l'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, gli Istituti autonomi per le case popolari nonché gli altri Enti indicati nell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica approvato con regio decreto 28 aprile 1938, n. 1165, modificato dall'articolo 2 della legge 2 luglio 1949, n. 408.

Art. 3.

Nella dichiarazione annuale dei redditi, di cui alla legge 11 gennaio 1951, n. 25, dovranno essere indicati i redditi imponibili determinati a norma dei precedenti articoli.

Art. 4.

Nel primo anno dell'applicazione dell'imposta sulla base del nuovo Catasto edilizio urbano i contribuenti possono ricorrere contro il ruolo all'Intendente di finanza, nel termine di sei mesi dalla notifica della cartella esattoriale di pagamento, per errori materiali, duplicazioni ed intassabilità dei redditi iscritti a ruolo.

L'Intendente di finanza ha la facoltà di accordare, in tali casi, la sospensione della riscossione dell'imposta.