

ANTONIO AGGIO

L'imposta fondiaria è stata la più antica e la principale imposta, e ciò era dovuto sia per l'economia essenzialmente agricola dei tempi passati, sia perché dal punto di vista pratico essa prescindeva dalle difficoltà di una razionale valutazione del reddito ed aveva il vantaggio di offrire una base stabile e sicura.

Il passaggio dall'economia agricola all'economia industriale o di mercato non poteva non essere avvertito in tutto il settore tributario.

A tal fine si ricorda che, accanto all'imposta fondiaria si cominciò a parlare di un tributo distinto dall'imposta immobiliare che colpiva l'attività agraria. In Italia il cosiddetto reddito agrario fu istituito per la prima volta nel 1864. La legge fu interamente trasfusa nell'art. 9 del T.U. 24 agosto del 1877 n. 4021 (serie II^a). Ma era un'imposta che colpiva l'imprenditore su fondo altrui. Tuttavia il distacco fra le due imposte si andò sempre più accentuando nella pratica e nella legislazione successiva.

Il reddito agrario trovò una disciplina sistematica con il R.D. 12 marzo 1923 n. 505, dove un reddito sostanzialmente unico — dominicale ed agrario — agli effetti tributari veniva scisso in due parti: l'una contenuta entro i limiti della produttività ordinaria del fondo, l'altra avente la sua causa produttiva nell'impiego di altri fattori, commerciali od industriali.

Di qui la conseguenza che l'applicazione dell'imposta sui redditi agrari era dominata dai principi dell'imposta mobiliare le cui disposizioni venivano applicate salvo che non disponessero diversamente leggi che specificatamente la riguardavano (art. 16, 31 R.D. 12 marzo 1923 n. 505).

Stante la difficoltà pratica per l'accertamento del reddito agrario che trovava notevoli difficoltà, si ritenne opportuno determinarlo con la legge del 1939 che provvedeva alla revisione generale degli estimi dei terreni.

Il reddito agrario venne dunque ricondotto alla sua vera matrice che era il fondo, ed anche nel T.U. del 1958 il reddito agrario era contenuto nei limiti della potenzialità del fondo e la determinazione del reddito veniva calcolata secondo le tariffe di estimo stabilite dalla legge catastale.

Attualmente mi sembra ci sia uno scarso collegamento fra la definizione di reddito agrario ai sensi dell'art. 28 let. c) D.P.R. 29 settembre 1973, n. 597 e l'art. 4 D.P.R. 29 settembre n. 504. Infatti in un caso si può avere reddito agrario anche fuori del fondo, nell'altro, stando alla dizione letterale sembra che il reddito agrario debba essere prodotto essenzialmente sul fondo.

Inoltre troppo spesso ci si dimentica che il catasto ha non solo una funzione di perequazione tributaria, ma dovrebbe altresì accertare la proprietà immobiliare, tenerne in evidenza le mutazioni, cioè accanto alla funzione tributaria dovrebbe esserci una funzione di diritto civile, mentre invece ad avviso della giurisprudenza ormai costante tutti i procedimenti di volturazione di beni trasferiti sono preordinati al fine esclusivo dell'attribuzione e determinazione dell'onere tributario, non già a quello di documentare la proprietà dell'immobile nell'interesse dei terzi acquirenti.

Ciò semplicemente perché la prova catastale viene considerata dal giudice da valutarsi solo in concorrenza con altre prove.

A mio avviso, poiché ogni norma per essere razionalmente interpretata, deve essere un dato inserito in tutto il sistema normativo, credo che allo stato attuale della legislazione, la sostituzione degli artt. 55/56/57/57bis/60 con gli artt. dal 3 al 13 del D.P.R. 26 ottobre 1962 n. 650 circa il *perfezionamento e la revisione del sistema catastale*, dovrebbe portare a notevoli conseguenze anche in campo di probatorietà del catasto.

Senza addentrarmi sulla differenza tra la vecchia dizione normativa e il nuovo testo legislativo, mi limito qui a ricordare che l'art. 3 della novella legge sul catasto prescrive l'obbligo di voltura per tutti gli atti civili giudiziari o amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto terreni con l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali.

Gli immobili trasferiti devono essere descritti quali sono individuati in catasto (art. 4).

Alla domanda di voltura vanno allegati copia in carta libera degli atti civili, giudiziari od amministrativi ed i *certificati catastali* acquisiti.

Senza entrare nel merito circa la procedura attinente eventuale tipo di frazionamento di cui all'art. 5 e all'art. 6 balza evidente che il certificato catastale diventa parte integrante dell'atto pubblico che il notaio o il funzionario debitamente autorizzato, deve trascrivere e registrare e che pertanto costituisce titolo dell'atto stesso, dando in tal modo la certezza dell'identità fisica dei fondi descritti nelle mappe catastali nelle quali figurano le singole particelle.

Ne deriva come logica conseguenza che i dati catastali, sono documenti che trovano la loro origine dall'atto di trasferimento, modificazione del bene immobile, e trovano il fondamento giuridico nell'atto scritto richiesto *ad substantiam* della legge per i trasferimenti immobiliari.

Quindi sembra evidente che la funzione certificativa del catasto, dovrebbe avere una preminente funzione di diritto civile e non una semplice prova presunta od indiziaria.

D'altro canto il sistema tributario attuale è sempre più impostato sulla personalizzazione del reddito e questo comporta un'esigenza circa la certezza non solo della consistenza dei beni immobili, ma anche della *titolarità* dei medesimi.

D'altronde la lentezza con cui avvengono le operazioni di voltura catastale per cui nel frattempo l'antico proprietario continua a pagare l'imposta che dovrà essere rimborsata dal successore per atto *inter vivos*, è un metodo a dir poco empirico e che talvolta conduce a conseguenze assai gravi specie in caso di dissesto di una delle parti.

Non solo, ma i ruoli delle imposte possono venire notificati per anni ad altri titolari con tutte le conseguenze che ne derivano, tra cui quello di non poter eventualmente esibire la documentazione originale in sede di dichiarazione dei redditi e di relativo accertamento e ciò porta al rischio che eventuali detrazioni possano non essere accolte a pena di nullità nella dichiarazione dei redditi (D.P.R. 29 settembre 1973 n. 600 art. 3); o quanto meno è necessaria una procedura lunga e dispendiosa.

Inoltre i ritardi nelle volturazioni catastali portano ad una manchevolezza nei compiti istituzionali del Catasto: cioè l'esatta indicazione dei

possessori. Si aggiunga che benché slittata nel tempo dovrà essere attivata l'anagrafe tributaria, e fra le notizie che possono assumere rilevanza ai fini tributari non può mancare quello dell'esatta intestazione catastale e con il termine "esatta" intendo dire non soltanto l'intestatario del bene immobiliare, ma anche la consistenza del medesimo, i redditi perequati che solo un catasto aggiornato ed efficiente può e deve fornire.