

Introduzione alla stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali

Prof. Maurizio Grillenzoni

Presidente del Ce.S.E.T.

L'odierno Incontro di studio, giunto alla XV edizione, affronta una tematica delicata, complessa e composita per la quale ardua appare la proposizione di una pur breve relazione introduttiva.

La delicatezza della « questione fiscale » è nota a molti: contribuenti, esperti tributaristi, periti estimatori, amministratori delle finanze statali e locali. Mi sovviene, al riguardo, sull'utopistica equità perseguita cercando di contemperare gli interessi privati con gli obiettivi di politica fiscale una frase celebre di George Bernard Shaw:

*« Ci sono persone che vedono le cose come sono,
e se ne chiedono il perché.
Io sogno cose che non saranno mai;
e mi chiedo perché no ».*

La complessità affrontata dall'odierno incontro del Ce.S.E.T. è stata in verità ricondotta ad una tematica ben circostanziata: *la stima dei redditi e dei valori immobiliari a fini fiscali*. Si tratta, quindi, di un aspetto meramente « tecnico », avente essenzialmente lo scopo di offrire all'autorità competente ed ai professionisti del settore immobiliare un approfondimento di conoscenze sui parametri di valutazione dei redditi e dei valori imponibili.

Cionondimeno, per dare puntuale trattazione delle molteplici situazioni rinvenibili per gli immobili rustici e per quelli urbani, tale tematica ha suggerito un'articolazione in ben quattro relazioni di base, più una di sintesi, che concluderà i lavori nel pomeriggio.

Pur con l'intendimento primario perseguito dal nostro Centro Studi di mantenere la trattazione entro i canoni estimativi, la prima relazione è stata affidata al Prof. Victor Uckmar, Ordinario di Diritto Tributario e Scienza delle Finanze nell'Università di Genova, con il compito — non lieve — di inquadrare gli aspetti normativi dell'imposizione fiscale sugli immobili, la cui interpretazione è pregiudiziale ai fini di una corretta impostazione delle problematiche che conseguono sotto il profilo estimativo.

Ad essa seguiranno, secondo il programma prestabilito, le relazioni inerenti la stima dei redditi agricoli e quella dei redditi per gli immobili urbani. Dovuta la prima alla scuola del Prof. Alessandro Antonietti, Ordinario di Estimo Rurale e Contabilità nell'Università di Bologna e responsabile della sezione « terreni » della Commissione censuaria centrale, che introdurrà la successiva trattazione del Prof. Vittorio Gallerani, Associato di Organizzazione e Gestione dell'Azienda Agricola nella medesima Università. La seconda affidata al Prof. Almerico Realfonzo, Ordinario di Estimo e Principi di Tecnica Economica nella Facoltà di Ingegneria di Bari.

Concluderà le relazioni della mattinata il Prof. Antonio Bacarella, Ordinario di Estimo Rurale e Contabilità nell'Università di Palermo, che illustrerà la relazione preparata dal Suo Maestro — Prof. Carmelo Schifani attualmente all'estero — sulla stima dei valori immobiliari a fini fiscali.

Mi pare che il Ce.S.E.T., senz'ombra di falsa modestia, abbia scelto anche quest'anno una « équipe » di autorevoli relatori per onorare degnamente l'impegno del XV Incontro.

Sono certo che, con la Loro riconosciuta competenza, sapranno sviluppare in maniera armonica ed equilibrata i temi assegnati, con argomentazioni ricche di contenuti scientificamente ponderati e, pur tuttavia, stimolanti per il successivo dibattito. Il quale si preannuncia senz'altro interessante per l'intervento auspicabile e qualificato di autorità e dirigenti dell'amministrazione pubblica, nonché di rappresentanti delle categorie professionali maggiormente coinvolte sul piano operativo.

Lasciando agli illustri relatori di sviluppare la tematica Loro affidata nei termini secondo i quali il Comitato scientifico del Ce.S.E.T. ha ritenuto di formulare la titolazione delle relazioni, qualche considerazione di inquadramento generale spetta, di dovere, a colui che ha l'onore e l'onere di presiedere il Centro Studi di Estimo e di Economia Territoriale.

* * *

In primo luogo preme sottolineare che dopo una serie di Incontri tenuti in Toscana e quindi in Sardegna, cui hanno fatto seguito di recente quelli di Bologna (1983) e di Verona (1984), il Ce.S.E.T. scende nuovamente quest'anno nell'Italia centrale, avendo accettato con piacere l'invito ed il patrocinio dell'Università della Tuscia. Gio-

vane di formazione, ma ormai titolata di illustri colleghi e studiosi delle discipline biologiche ed economiche, grazie all'opera solerte ed illuminata del Suo Rettore Magnifico — Prof. Gian Tommaso Scarscia Mugnozza — la sede di Viterbo è risultata particolarmente indicata ad ospitare l'odierno Incontro.

Sia per la sensibilità dimostrata dagli enti pubblici, sia per il fattivo contributo offerto dalla Camera di Commercio e dagli Istituti di credito locali all'organizzazione dell'Incontro, sia infine per la vicinanza alla Capitale, sono certo che l'iniziativa odierna potrà trovare quella giusta risonanza che è negli auspici di tutti noi.

Rinnovando pertanto i sentimenti di sincera gratitudine per l'apprezzata ospitalità alle autorità locali ed al Magnifico Rettore, al quale mi unisce una particolare colleganza d'affetto per il comune impegno — ormai quadriennale — al Consiglio Nazionale delle Ricerche, mi sia consentito di ribadire le finalità dell'odierno Incontro: cioè l'angolo visuale dal quale dovrebbero trarre ispirazione, coerentemente con le relazioni ufficiali, i successivi interventi e le comunicazioni programmate.

Con l'Incontro odierno il Ce.S.E.T. vuole offrire, a quanti si occupano della « questione fiscale » sotto il profilo privatistico ovvero pubblicistico, non tanto giudizi né opinioni di carattere tributario, bensì un approfondimento metodologico sui parametri estimativi (redditi o valori che siano) ai quali, razionalmente determinati, rapportare non solo l'imposizione (diretta ed indiretta) gravante sui beni immobili ma anche la quantificazione dei valori locativi.

Parametri che, frutto di esperienze acquisite nel corso degli anni anche sulla base di situazioni analoghe, riscontrabili all'estero, hanno trovato soltanto di recente una sensibilizzazione nel nostro Paese, nella ricerca di una base equitativa di accertamento che, di per sé difficile ed onerosa, è risultata acuita dai processi inflazionistici in atto dal 1973 e dal regime di crescente vincolismo, che ha contrassegnato il mercato degli immobili.

* * *

Riandando con la memoria ad un precedente Incontro del Ce.S.E.T., tenuto a Siena nel 1980 sulla disciplina dell'affitto per fondi rustici ed immobili urbani, ho ritenuto di rileggere le conclusioni espresse, da chi Vi parla, in quella sede. Orbene, delle

molteplici proposte formulate, soltanto la recente revisione degli estimi dei terreni ha trovato riscontro sul piano operativo. Di questa tratteranno ampiamente le relazioni Antonietti e Gallerani.

Inutile nascondere come le norme di determinazione automatica dell'equo canone, sia per i fondi rustici, che per gli immobili urbani, abbiano dato luogo a notevoli distorsioni sul piano applicativo (si veda al riguardo la relazione Realfonzo) e generato un contenzioso tanto vasto, quanto assurdo in un Paese per molti aspetti tuttora ispirato alle leggi dell'economia di mercato.

Ma forse l'elemento più aberrante, rilevabile sotto il profilo estimativo, si riscontra in sede di imposizione indiretta sui trasferimenti di immobili, senza discernere la base imponibile tra quelli a titolo oneroso e quelli a titolo gratuito (ad esempio, in caso di successioni ereditarie), né prevedendo misure mitiganti gli effetti del « fiscal drag » imputabili a lievitazioni nominali dei valori immobiliari come fenomeno indotto dai processi inflazionistici in atto.

Se il riferimento al valore venale sembra poter rispondere adeguatamente all'obiettivo di operare su una base certa ed attendibile in sede di prelievo fiscale, non si può non condividere l'opinione del prof. Schifani, allorché evidenzia non poche perplessità sull'applicazione dei « valori agricoli medi » in sede di espropriazione per opere di pubblica utilità. Meglio sarebbe quindi addivenire ad un « valore censuario » — secondo la proposta a suo tempo formulata dal Prof. Antonietti — da applicarsi sia in sede fiscale, sia per i molteplici interventi sul territorio, che comportino sottrazione od asservimento di beni immobili a fini pubblicistici.

Per conferire quindi, in quest'ottica, la massima trasparenza al mercato immobiliare, risulterebbe di grande utilità la più volte reclamata pubblicizzazione dei valori imponibili, accertati dall'amministrazione finanziaria in sede di trasferimento degli immobili, analogamente a quanto avviene da tempo in alcuni Paesi dell'area comunitaria (Belgio, Olanda, Gran Bretagna, ecc.). Si consideri, al riguardo, anche la recente istituzione in Francia di un « repertorio dei valori della terra » che, attraverso la pubblicizzazione di valori venali, valori locativi e valori di rendimento, dovrebbe favorire l'attuazione di razionali politiche fondiari.

In questo contesto, mi sia consentito di segnalare alle categorie professionali la « banca dei prezzi » dei beni fondiari, operante dal 1970 presso l'Istituto di Estimo Rurale e Contabilità dell'Università di Bologna. Iniziativa che a mio avviso meriterebbe di essere poten-

ziata ed allargata alla generalità dei beni immobili, per il contributo di qualificazione che potrebbe offrire in numerosi casi di intervento professionale.

* * *

L'incertezza delle norme tributarie che — come taluni hanno definito — poggiano sovente sulle sabbie mobili, ci ha indotto ad affrontare l'argomento dell'odierno Incontro senza pregiudizi né posizioni di parte, bensì animati dal proposito di far conoscere l'apporto obiettivo che autorevoli studiosi del diritto tributario e dell'estimo immobiliare sono in grado di offrire nella valutazione di una base imponibile (di redditi o di valori che siano) razionalmente determinata e, per quanto possibile, aggiornata alle evoluzioni congiunturali del mercato e del sistema economico.

A questo riguardo, mi sia consentito di richiamare, tra le comunicazioni programmate, quella relativa alla proposta metodologica di aggiornamento dei redditi imponibili in agricoltura sulla base di indicatori fondati sulla correlazione di due serie di indici composti ponderati: l'una relativa all'evoluzione dei prezzi dei prodotti agricoli, l'altra relativa a quella dei prezzi dei mezzi di produzione.

Ho ritenuto di accennare ora a tale proposta, lasciando ai convenuti facoltà di prenderne visione direttamente dal testo in distribuzione, non intendendo sottrarre tempo in sede di dibattito.

Con tali propositi non volendo limitare l'esposizione dei relatori ufficiali, anticipo fin d'ora l'auspicio che gli interventi e le comunicazioni programmate siano presentate nei loro termini essenziali, rimandando alla pubblicazione degli atti la compiutezza delle argomentazioni svolte.

Prego pertanto di tener conto di tali raccomandazioni per consentire il più ampio dibattito. Al termine del quale il Prof. Lorenzo Venzi, Ordinario di Estimo Rurale e Contabilità nell'Università della Tuscia, che ringrazio per la fattiva collaborazione offerta nell'organizzazione dell'odierno Incontro, riassumerà comparativamente i contenuti delle relazioni e sintetizzerà le proposte emergenti dal dibattito.

* * *

Rispettando una procedura ormai consolidata, ho infine il piacere di informare i presenti che il Comitato Scientifico del Centro ha

accolto con particolare interesse la proposta dell'amico e collega Prof. Salvatore C. Misseri, di tenere il XVI Incontro a Catania sul tema: *La valutazione delle aziende bancarie*.

La rilevanza e l'originalità dell'argomento ci esimono da qualsiasi commento, se non quello di auspicare — ma di questo ne siamo certi — che la qualificazione dei relatori prescelti e l'ospitalità siciliana siano pari a quelle offerte in questa autorevole sede dell'Università della Tuscia.

Ed ora, scusandomi per avere forse un po' abusato del tempo disponibile, prima di cedere la parola agli illustri relatori, che ringrazio sentitamente per l'impegno profuso nella stesura delle rispettive relazioni, propongo che a presiedere i lavori della mattinata sia chiamato il Professor Francesco Liguori, Presidente del Consiglio Superiore dell'Agricoltura.

Nel pomeriggio assumerà la presidenza il Professor Antonio Carrozza, Vice-Presidente del Ce.S.E.T.