

Sintesi dei lavori

di **Lorenzo Venzi**

Non è certo a questo punto un compito facile fare la sintesi dei lavori di questo Incontro. L'ora è tarda e siamo rimasti in pochi. È stato, comunque, un Incontro nella migliore tradizione del Ce.S.E.T. per l'impegno dei relatori, per la partecipazione di autorevoli colleghi e per la pertinenza degli interventi.

Comincerò dalle relazioni di base. Nella Relazione Uckmar abbiamo avuto un'ampia panoramica degli « aspetti normativi dell'imposizione fiscale sugli immobili », con la trattazione degli aspetti soggettivi ed oggettivi per la determinazione del reddito dei fabbricati, e con la discussione del contributo del loro reddito ai fini dell'IRPEF il discorso si è poi spostato sull'ILOR e su alcune peculiarità nell'impostazione del reddito nelle attività commerciali a fini speculativi.

È stato l'indispensabile quadro normativo che ha fornito molte indicazioni ed interpretazioni alla dinamica reddituale ed al suo inquadramento fiscale. La Relazione Uckmar, integrata brillantemente nell'esposizione orale, ci ha posto a più riprese di fronte alle difficoltà di gestione della complessa materia giuridico-fiscale, dalla sua nascita nel Parlamento, alle differenti, e a volte contrastanti, interpretazioni della Corte Costituzionale e della Corte di Cassazione, allo sviluppo del contenzioso tra fisco e contribuenti, ai problemi più specifici della giustizia fiscale nei tempi e nei modi della sua amministrazione.

Le conseguenze di questo stato di fatto sono state evidenziate con le impressionanti cifre del contenzioso sviluppatosi, che inceppa il meccanismo fiscale, auto-alimentandosi nella prassi, con gravi danni per l'Erario. Non vi è dubbio che questo contenzioso vada eliminato, soprattutto per ristabilire anche in questo settore la certezza del diritto; la soluzione proposta da Uckmar può forse non trovarci a pieno consenzienti sotto il profilo di una rigorosa valutazione dei beni oggetto di tassazione, ma è certamente uno spunto interessante da considerare e da approfondire sotto il profilo metodologico.

Dobbiamo perciò essere grati al professor Uckmar per la sua analisi giuridica, per le sue considerazioni sotto il profilo amministrativo e per il contributo proposto per il miglioramento della disastrosa situazione in cui versano molti dei nostri Uffici Finanziari.

Passerò ora alle relazioni Antonietti e Gallerani. La prima ci ha ancora una volta dato il conforto della profonda esperienza del professor Antonietti nel mondo ancora affascinante e rilevante del Catasto. Dalla problematica ormai « storica » del Catasto, si è pervenuti a quella del Catasto « basato su redditi effettivi » come è auspicato dallo stesso professor Antonietti; ma le difficoltà, i tempi e le procedure non ci fanno ritenere molto attuale una tale affascinante realtà, la sola che potrebbe far superare a pieno le perplessità sull'efficacia del Catasto ai fini fiscali.

La sezione della relazione affidata al professor Gallerani ha avuto molti spunti interessanti a partire dai sistemi di accertamento dei redditi agricoli, al dilemma tra accertamento catastale ed accertamento contabile, alle problematiche sull'accertamento.

Ho personalmente molto apprezzato la trattazione della revisione degli Estimì. Essa ha rappresentato una interessante esposizione delle procedure analitiche che, come è ben noto, sono state molto discusse e criticate in tempi recenti. Le problematiche sul classamento mi trovano assolutamente consenziente nella impostazione e negli sviluppi offerti dall'autore.

Sulla determinazione delle tariffe, le nuove Istruzioni di Servizio hanno apportato diversi elementi di perplessità, ma esse sono la conseguenza di un insieme di problemi che vanno risolti a monte, prima di arrivare ai bilanci.

Nella parte finale della relazione Gallerani infine si arriva alla domanda cruciale: « abbandono o rinnovo del Catasto »? Considerazioni storiche, culturali, economiche, di equità fiscale, e perfino, oserei dire, di carattere affettivo da parte di coloro che contribuiscono al suo sviluppo, portano a sostenere la conservazione del Catasto.

Gallerani sembra propendere per una tassazione a bilancio, in termini astratti, ma si rende anche ben conto che le circostanze attuali non la permettono, se si vuole, comunque, realizzare un livello minimo, ma generalizzato, di equità fiscale in agricoltura. E, infatti, egli considera successivamente le metodologiche per rendere più valide le stime del reddito in condizioni di ordinarietà, facendo riferimento per quest'ultima definizione alle informazioni dalla rete contabile. Ho qualche perplessità al riguardo e propenderei, almeno

per molte ragioni, verso analisi statistiche multivariate a carattere strutturale, più che contabile, e in ogni caso, da un più rigoroso e rappresentativo campionamento.

Sono tutti elementi questi degni della massima attenzione, come la proposta di determinazione di tariffe di Prodotto Netto, che indicano come la problematica catastale possa essere di nuovo resa più vitale ed approfondita, soprattutto in considerazione della introduzione nei nostri Uffici Finanziari di una timida ventata di aggiornamento tecnologico. Siamo, però, ancora a parlare di Catasto meccanografico, quando andrebbe considerato come una vera e propria Banca Dati su supporto informatico, con adeguato software di accumulo, elaborazione e proiezione statistica e visuale, per usi diversi, fiscali, urbanistici, di programmazione economica.

C'è da concordare, infine, con Gallerani nella speranza che la recente Revisione degli Estimi abbia scosso l'Amministrazione Finanziaria dalla lunga e deleteria inerzia, ma dobbiamo, come Estimatori, anche chiederci se abbiamo fatto sempre quanto possibile per stimolarla ed aggiornarla con appropriati schemi analitici e ricerche puntuali ed efficaci.

La Relazione Realfonzo ci ha poi esposto la realtà, oggi quanto mai travagliata, dei redditi dei fabbricati. Il tono del collega Realfonzo ci ha comunicato la sua partecipazione al problema. E infatti gli ha dato anche un taglio propositivo improntato a quel giusto concetto di « buon governo » volto a non mortificare la domanda insediativa e a sostenere quella indispensabile conservazione dei beni culturali architettonici, essenziali per un paese come l'Italia.

Soprattutto su quest'ultimo aspetto il collega Realfonzo ha posto l'accento con l'analisi della determinazione dei redditi imponibili a seconda delle situazioni diversificate della realtà italiana ed in considerazione dell'impatto che diversi benefici fiscali consentono per l'edilizia più recente. Il quadro fiscale, però, non è simmetrico ed egli sottolinea che di fatto viene oggi ignorata la detraibilità dal reddito della manutenzione straordinaria in senso realistico ed equo, quando cioè essa, nei fabbricati storico-monumentali, diviene cospicua e tale da creare un onere conservativo ormai in grado di assorbire integralmente il reddito, particolarmente in regime di equo canone.

Ancora una volta, quindi, il Catasto è chiamato in causa e si riconosce che non è sempre in grado di considerare « risultati non conformi alla effettiva redditività dell'unità immobiliare », ma c'è allora da chiedersi se tutto ciò sia ineluttabile, ed allora il Catasto

non servirebbe, o se invece è un problema di affinamento metodologico e analitico, di ampliamento delle categorie da considerare, di riqualificazione degli Uffici Tecnici Erariali, ed infine di coordinamento tra le varie Amministrazioni dello Stato.

Infine la relazione Schifani. Egli, come del resto ha concluso, ci ha posto molte più domande che fornito risposte. Ma ha anche esplorato la base concettuale su cui costruire un metodo di valutazione dei valori immobiliari a fini fiscali.

Il professor Schifani ha fatto un preciso riferimento alla correlazione tra valore immobiliare e parametri fisici oggettivamente determinati, non corrispondente, però, alle sue preferenze. Non concordo con ciò perché appunto i parametri fisici risultano in realtà correlati con quelli economici, pur riconoscendo che in tal modo si esce dal campo della reale spiegazione del valore, entrando nella sua mera determinazione.

Resta allora la misura di questa correlazione e, ad esempio in Italia, Grillenzoni ha tentato una verifica in tal senso con una determinazione inferenziale e spaziale. Nella letteratura anglosassone è ormai prassi costante per le valutazioni dei fabbricati ricorrere alle cosiddette Valutazioni Massali (Computer Assisted Mass Appraisal) dove determinanti del valore di mercato sono proprio gli elementi fisici (strutturali, costruttivi, locazionali) non più soltanto in correlazione tra loro, ma in una vera e propria relazione funzionale tra variabile dipendente e variabili indipendenti.

Né mi sembra determinante il problema di definire i parametri da considerare e la loro scelta. Anche qui, se si hanno buone basi di dati, la statistica e l'econometria possono dirci molto sulla determinazione dei parametri e sulla « bontà delle loro stime ». A me sembra gravissimo, per lo « Stato delle Arti » della nostra professione, che fin'ora, con la sola eccezione dell'Università di Bologna, non vi sia ancora un'adeguata base statistica di dati sul mercato fondiario. Lo stesso Ufficio del Registro, che in alcune Province usa già supporti elettronici per archiviare le transazioni immobiliari, ne tiene una registrazione protocollare, cronologica, a fini fiscali, senza una classificazione per tipologie, seppur sommarie, quali terreni e fabbricati! Siamo tutti consapevoli di quale fonte preziosa di informazioni, pur distorte, l'Ufficio del Registro potrebbe essere, se solo si adegua in tal senso, con un minimo sforzo.

La relazione Schifani, tuttavia, considera le difficoltà di reperimento dei parametri valutativi per quanto riguarda i terreni (e nelle

presenti condizioni quindi è difficile non concordare) per arrivare a concludere che « gli unici elementi disponibili su scala nazionale siano oggi quelli detraibili dal Catasto » per le classi e per gli estimi imponibili. Ovviamente, opportune modifiche alla struttura delle informazioni catastali dovrebbero ancora essere apportate, soprattutto tenendo conto di almeno due elementi fortemente influenti sul valore reale dei terreni: la suscettività e l'influenza del centro abitato.

La stima indiretta per valori tipici, proposta dallo Schifani, troverebbe allora una piena articolazione nei parametri economici di redditività espressi dalle differenze tra qualità e classi in un contesto perequato di valori nell'ambito di un'area comune omogenea, diversa però dai Distretti Censuari, ritenuti non idonei a delimitare aree di mercato fondiario.

Nel complesso la proposta metodologica del professor Schifani si presenta ricca di spunti per un'adeguata ed approfondita discussione della struttura dei dati catastali e delle concrete possibilità del loro sfruttamento a fini diversi da quelli fiscali sul reddito imponibile. L'assenza del relatore ha forse in qualche modo condizionato la discussione sugli aspetti specifici e sulle modificazioni proposte, alla struttura catastale, che sono molte ed articolate e tali da comportare, forse, alcune duplicazioni.

Il professor Schifani deliberatamente non entra nei dettagli, ma certamente indica un insieme di elementi da generare, verificare, confrontare, che forse, una volta a regime, costituirebbero un compito immane ed indubbiamente costoso. È tutto ovviamente da verificare, ma siamo sicuri allora che l'approccio inferenziale generalizzato a tutte le transazioni, opportunamente classificate e catalogate, dall'Ufficio del Registro, non risponderebbe più direttamente e specificatamente al fine di determinare i valori correnti di mercato per i fabbricati ed anche per i terreni?

È tempo ormai di « concludere » anche la relazione conclusiva. Da tutte le relazioni presentate è emersa chiaramente la centralità del Catasto nel nostro sistema fiscale sugli immobili. È un elemento per ragioni storico-culturali fondamentale nella nostra formazione culturale-professionale. Si è discusso se abolirlo, o meno, ma si è poi dovuto convenire che con opportune e continue modifiche esso può ancora svolgere una rilevante funzione di perequazione fiscale sui redditi. Si è anche andati oltre in questo orientamento, proponendo gli imponibili catastali come elementi determinanti della valutazione degli immobili a fini fiscali.

Non sono, ovviamente, mancate critiche di ogni genere alla struttura, alle stime, al funzionamento, alla validità del Catasto, ma questi sono sintomi di vitalità, che attestano l'esigenza di rendere più efficiente ed incisiva una istituzione che altre nazioni, anche evolute, ci invidiano e senza la quale operano con criteri difformi, semplicistici, troppo spesso aperti ad arbitrio. Mi sentirei, se fossi un membro del Comitato Scientifico del Ce.S.E.T., di proporre proprio una nuova analisi del Catasto come tema di un prossimo Incontro, visto quanto è sentita questa esigenza.

Alle parole iniziali di benvenuto a Viterbo delle Autorità locali e del Magnifico Rettore di questa Università, alle quali mi associo, desidero aggiungere un personale ringraziamento a quei colleghi, studiosi ed esperti di materie giuridico-estimative, che così numerosi sono venuti alla Tuscia ed hanno contribuito ad elevare con la discussione, la qualità dei nostri lavori. Un grazie ed un arrivederci.