

Alcuni problemi attuali di valutazione delle tariffe di estimo nel catasto italiano

F. Lechi*

Nel sistema impositivo italiano le principali forme di tassazione diretta nel settore agricolo sono basate su un criterio forfettario di valutazione degli imponibili, mediante tariffe calcolate con metodo analitico.

La proprietà fondiaria viene tassata attraverso il Reddito Dominicale, reddito del capitale fondiario al lordo delle imposte, che viene stimato in base a bilanci aziendali, ricavando il valore imponibile per differenza tra la produzione lorda vendibile dell'azienda "ordinaria" e tutti gli altri costi, o calcolandolo, in zone di affitto diffuso, in base al canone di locazione depurato degli oneri padronali.

L'attività di impresa viene tassata con imposizione sul Reddito Agrario, interesse sul capitale mobiliare al lordo delle imposte (in modo analogo a quanto avveniva in passato per le imprese degli altri settori con l'imposta sulla Ricchezza mobile), cui si aggiunge il reddito del lavoro direttivo. Il reddito imponibile viene calcolato, per il capitale, moltiplicando il valore dello stesso per un saggio predeterminato di interesse.

Solo nel caso delle società di capitali il reddito imponibile, da due anni, è dato dal reddito come deriva dal bilancio contabile, come avviene negli altri settori produttivi.

Le tariffe sono calcolate per zone omogenee e in base alla definizione di "aziende ordinarie", che gli economisti hanno collegato con il concetto di impresa marginale, da intendersi peraltro tale in condizioni di equilibrio (Misseri, Medici, Lechi). Tale logica presuppone che si ipotizzi un sufficiente grado di concorrenzialità dell'economia, un sistema produttivo omogeneo per aree che consenta l'individuazione dell'azienda ordinaria e l'esistenza prevalente di imprese organiche, ossia con fattori produttivi interni alle stesse. Queste ipotesi sono particolarmente vincolanti ove i valori si basino su analisi complete dei bilanci aziendali.

* Prof. ordinario di Economia e Politica Agraria nell'Università di Milano.

In passato nel settore agricolo queste ipotesi apparivano realistiche, e inoltre la sostanziale semplicità delle voci di costo rendeva agevole e chiaro il calcolo analitico. Oggi non pare che le ipotesi mantengano la realistica di un tempo e appare necessario verificarne i limiti e, se caso, modificare di conseguenza i criteri delle analisi.

Infatti il sistema agricolo ha perso gran parte dei caratteri fondamentali della concorrenzialità, dato che la politica agricola nazionale e comunitaria hanno creato strutture legislative che vincolano da un lato il mercato degli affitti e, dall'altro, hanno fissato prezzi e quantità dei prodotti (quote, limiti di superfici) limitando sostanzialmente le scelte produttive dello imprenditore e creando delle barriere all'entrata di diversi settori produttivi.

L'omogeneità delle imprese è sempre più ridotta anche all'interno di aree limitate, con una diversificazione produttiva che tende ad accentuarsi e una differenziazione che rende difficoltoso se non impossibile individuare aziende "rappresentative". La redditività delle imprese è oggi fortemente variabile ad esempio in ragione o meno della presenza di allevamenti e non è possibile presumere una tendenza al livellamento dei redditi, secondo la logica di un mercato concorrenziale, in ragione dei limiti posti dalle direttive comunitarie al formarsi di nuovi allevamenti (direttive sulla produzione lattiera).

Le imprese inoltre, rese rigide sul piano delle strutture fondiarie, hanno proceduto a una sostanziale "destrutturazione", con acquisto molto differenziato, e a volte prevalente, dei fattori produttivi dall'esterno (contoterzismo ad es.) riducendo il numero delle imprese "organiche", che non sono più rappresentative della realtà. In particolare nel settore degli allevamenti si sono determinate situazioni di separazione tra l'attività colturale e quella zootecnica.

In questa situazione si rende praticamente impossibile la predisposizione dei "quaderni di stima" per imprese "ordinarie" e rappresentative. Occorre quindi rivedere la metodologia delle analisi per renderle più aderenti alla nuova realtà.

L'insieme di tutte queste considerazioni, cui altre si possono aggiungere, e che non sono certo marginali nella individuazione delle tariffe e nella perequazione dei valori, richiede uno sforzo di analisi e di ricerca, che permetta di giungere a nuovi metodi di valutazione degli immobili: la necessità di tale ricerca deriva dalla considerazione della opportunità di maggiore perequazione impositiva. Questa può essere ottenuta anche continuando a utilizzare il metodo forfettario per la

maggior parte delle imprese agricole, dato che la struttura polverizzata di gran parte di esse sconsiglia altre vie, anche in ragione dei costi di metodologie alternative per la stessa Amministrazione pubblica.

In via puramente di avvio di discussione si possono qui avanzare alcune proposte.

Per quanto attiene al Reddito Dominicale va riconosciuta la pratica impossibilità per gran parte delle aziende di valutare il reddito del capitale fondiario in base alla differenza tra Produzione lorda vendibile e costi, a causa della complessità e soggettività dei calcoli, che comportano un eccessivo peso alle attribuzioni di valore, specie per quanto riguarda la stima dei costi: gli oneri impliciti oggetto di stima sono infatti sproporzionati in relazione al valore di un reddito fondiario che sempre di più risulta percentualmente ridotto rispetto alle altre componenti. Con il metodo analitico, in presenza di queste sostanziali difficoltà, si rischia di attribuire al reddito del capitale fondiario il reddito di altri fattori o lo stesso profitto (positivo o negativo), che certamente non può venire collegato con il reddito degli immobili.

Appare molto spesso più opportuno, almeno nelle zone con affittanza sufficientemente diffusa, fare riferimento al parametro "affitto", anche se la legge sui patti agrari ha imposto un "equo canone" estraneo alla logica del mercato; peraltro la diffusione di contratti "in deroga" (art. 45 della L. 3/5/1982 n. 203) permette riferimenti realistici al reddito padronale, pur tenendo presente il livello elevato dei valori che si riscontrano in base a tali rapporti, a causa del numero ancora limitato di tali tipi di contrattazioni.

Si può anche pensare a valori forfettari calcolati per zone economicamente omogenee, basati su percentuali del valore aggiunto medio per ettaro (per qualità di colture) nell'area, abbandonando le analisi derivate da bilanci aziendali di aziende "rappresentative", dato che sono caduti i presupposti di una individuazione delle stesse; si può piuttosto fare riferimento a valori desumibili da fonti statistiche oggi disponibili in larga misura e che riportano per aree anche ristrette valori precisi di produzioni e di costi espliciti, così che il metodo di rilevazione può risultare più spedito, oltre che maggiormente affidabile.

Per il Reddito agrario occorre peraltro rivedere i concetti di omogeneità delle aree. Se per le colture di pieno campo e per alcune colture arboree si può giungere a semplificazioni accettabili per zone ristrette, questo non è possibile per le colture pregiate e per le superfici connesse con gli allevamenti.

Questi dovrebbero avere addirittura una valutazione separata da quella delle colture, in analogia con le stime oggi attuate per gli allevamenti "fuori terra", e con gli ovvi accorgimenti atti ad evitare una duplicazione dei redditi imponibili. Dalla separazione dei redditi che si riferiscono ai terreni da quelli degli allevamenti si potrebbe ottenere una maggiore chiarificazione dei valori. In questo caso diverrebbe necessario un coinvolgimento diretto da parte dei contribuenti, in analogia con quanto avviene negli altri settori produttivi e con una struttura più moderna del rapporto tra agricoltura e fisco.

Un coinvolgimento analogo può essere ipotizzato anche nel caso delle colture pregiate e in quello di casi particolari come nella situazione di "terreni lasciati a riposo" in base alle disposizioni comunitarie. Alcune colture pregiate danno infatti redditi elevati, ma di carattere congiunturale, per cui non è possibile individuare la redditività dei singoli terreni per i lunghi periodi di persistenza dei valori stimati per l'imposizione, come avviene nella prassi del catasto italiano: la individuazione dei redditi di tali colture e la responsabilità di denunce annuali da parte degli agricoltori interessati potrebbe ovviare ai limiti della attuale impostazione catastale.

Rimane peraltro da verificare se determinate situazioni di "profitti congiunturali" dovute a politiche temporanee possano venire incluse nelle valutazioni, specie in presenza del prolungato orizzonte temporale dei valori catastali, e in proposito occorre aprire un dibattito più approfondito. Di certo la attuale impostazione non permette di cogliere in modo corretto le conseguenze, anche rilevanti, delle variazioni nelle decisioni della politica agraria, che mutano in modo radicale e veloce le capacità reddituali dei diversi settori agricoli.

Anche nel caso della valutazione del Reddito Agrario e cioè della imposizione di quanto è di competenza del possessore del capitale agrario e del "direttore", appare opportuno prescindere da analisi basate su bilanci aziendali di aziende "rappresentative", dato che, come detto, sono caduti i presupposti di una individuazione delle stesse, e sono disponibili elementi statistici che forniscono valori, oltre che di reddito, anche di consistenza dei fattori produttivi, ossia del capitale mobiliare.

In questo modo si potrebbe tra l'altro rimediare a un evidente elemento di sperequazione oggi esistente e dovuto alla sottovalutazione dell'indebitamento e quindi del reale valore del capitale mobiliare. Questo trova infatti sempre più spesso rettifica, quale posta attiva imponibile, in oneri verso gli istituti di credito, e dovrebbe venire tenuto

conto almeno di un valore medio di indebitamento, valore che è particolarmente sensibile nelle zone più capitalizzate. Il ricorso a valori medi di zona manterrebbe la logica di base del catasto, riconoscendo di fatto la reale situazione reddituale dei produttori.

In definitiva, e pur senza giungere a modifiche traumatiche delle modalità impositive in agricoltura, occorre in tempi contenuti avviare una analisi per giungere a modificare i modi di determinazione degli imponibili. Questo appare possibile, oltre che sostanzialmente agevole, e tale da permettere una maggiore trasparenza e perequazione del carico fiscale.

Note Bibliografiche

Lechi F., La valutazione dei terreni in affitto in relazione alla recente legislazione. *Genio Rurale*, n. 5, 1972.

Medici G., *Principi di estimo*. Calderini. Bologna 1972.

Misseri S.C., *Ordinarietà estimativa e marginalità economica*. Intervento al Convegno sulla terminologia estimativa. Roma 29-30 aprile 1957.