

Alessandro Turchi

## Ancora una pronuncia in merito ai redditi degli immobili di interesse storico-artistico

(doi: 10.7390/9315)

Aedon (ISSN 1127-1345)

Fascicolo 2, settembre 2000

**Ente di afferenza:**

()

Copyright © by Società editrice il Mulino, Bologna. Tutti i diritti sono riservati.

Per altre informazioni si veda <https://www.rivisteweb.it>

### **Licenza d'uso**

Questo articolo è reso disponibile con licenza CC BY NC ND. Per altre informazioni si veda <https://www.rivisteweb.it/>

## Ancora una pronuncia in merito ai redditi degli immobili di interesse storico-artistico

di [Alessandro Turchi](#)

Ampio risalto hanno ottenuto nelle scorse settimane [le ordinanze in commento](#); e si tratta di interesse ben giustificato, non solo per l'imminente scadenza dei termini di presentazione delle dichiarazioni dei redditi per l'anno 1999, ma anche in prospettiva, essendo la questione della tassazione dei redditi derivanti dal possesso di immobili vincolati ancora controversa e dunque suscettibile di riproporsi - in attesa di un suo definitivo componimento - con riguardo ai prossimi periodi di imposta.

L'ordinanza del Tar del Lazio, confermata in appello dal Consiglio di Stato, ha sospeso il decreto dirigenziale del 17 gennaio 2000 (di approvazione delle istruzioni per la compilazione del mod. 730 per l'anno 1999) nella parte in cui, ribadendo la posizione più volte sostenuta dal ministero delle finanze, afferma che il reddito degli immobili di interesse storico od artistico concessi in locazione dev'essere determinato con riferimento al canone percepito, e non alla rendita ottenuta mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria in cui si trova l'immobile.

I termini del problema sono ormai noti, e sul punto si è formata una giurisprudenza in larga parte favorevole ai contribuenti, secondo la quale la locuzione "in ogni caso" contenuta nell'art. 11, comma 2, della l. 413/1991 renderebbe sempre operante il criterio "catastale" ai fini della tassazione, a prescindere dalla locazione dell'immobile: sia consentito al proposito rinviare a quanto osservato in [nota a Cass., 18 marzo 1999, n. 2442](#) (in questa *Rivista*, n. 1/2000), cui possono ora aggiungersi i riferimenti a Id., 11 giugno 1999, n. 5740 (in *Mass. giur. it.*, 1999, 704) ed a Comm. trib. prov. di Bologna, 29 aprile 1999 (in *Boll. trib.*, 1999, 1238).

All'orientamento della Cassazione si uniformano i giudici amministrativi, senza affrontare il merito della questione (che a loro non compete) ma ravvisando proprio nelle sopra citate sentenze di legittimità il fumus idoneo a giustificare il provvedimento di sospensione: così in particolare l'ordinanza del Consiglio di Stato (che - sia detto per inciso - presta il fianco alla critica laddove ravvisa pregiudizio per i contribuenti che non intendano uniformarsi alle istruzioni ministeriali nella soggezione ad una "liquidazione automatica ed esecutiva" dell'imposta: non sembra infatti che la dichiarazione del reddito "catastale" in luogo di quello effettivo possa legittimare iscrizioni a ruolo ai sensi dell'art. 36-*bis* d.p.r. 600/1973 né, dunque, liquidazioni automatiche dell'imposta, dovendo invece l'ufficio procedere ad accertamento nei modi ordinari).

La reazione del ministero non si è fatta attendere. In una nota inviata il 20 aprile 2000 al *Sole-24 Ore* (in

Fisco, 1999, 6216) l'ufficio stampa del dipartimento delle entrate afferma infatti che l'orientamento della Cassazione "è maturato senza tener conto della sopravvenuta normativa concernente la nuova disciplina tributaria delle locazioni di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431". L'art. 8 di tale legge prevede la riduzione del 30% del reddito imponibile derivante da contratti di locazione stipulati a seguito di accordo definito in sede locale (cosiddetto "canale convenzionato"), e l'art. 1, comma 2, estende la riduzione agli immobili vincolati: ne deriverebbe pertanto, ad opinione del fisco, che anche il reddito di tali immobili dovrebbe essere determinato "sulla base del canone di locazione pattuito, ulteriormente ridotto del 30%", e non con riferimento alle rendite catastali. L'unico beneficio per i contribuenti consisterebbe nella disapplicazione delle sanzioni per infedele dichiarazione, limitata peraltro alle sole dichiarazioni presentate prima dell'entrata in vigore della l. 431/1998.

In realtà, la posizione dell'amministrazione finanziaria appare un'estrema (benché suggestiva) difesa "a caldo", più che una persuasiva replica alle argomentazioni della Cassazione: a parte infatti che la l. 431/1998 è intervenuta a regolare la materia delle locazioni, e ad essa non sembra possibile riconoscere efficacia abrogativa dell'art. 11 della l. 413/1991, assume decisivo rilievo la considerazione per cui la riduzione del 30% concessa dalle norme sopra citate ben può applicarsi anche alla rendita catastale, oltre che al reddito ritratto dalla locazione dell'immobile. Ciò, del resto, è stato riconosciuto dallo stesso ministero nella circolare n. 150/E del 9 luglio 1999 (in *Boll. trib.*, 1999, 1138).

Un'ultima notazione riguarda la portata applicativa delle ordinanze *de quibus* che, emesse con specifico riferimento alle istruzioni del mod. 730, non comportano alcuna sospensione delle istruzioni alla compilazione delle altre dichiarazioni tributarie (prima fra tutte il mod. Unico). E' comunque prevedibile, da un lato, che i proprietari di immobili storici riproporranno al Tar analoghe domande di annullamento (e di sospensione) e, dall'altro, che - data l'obiettivo incertezza della questione - le commissioni tributarie disapplicheranno, anche con riguardo ai periodi di imposta successivi al 1998, le sanzioni irrogate per infedele dichiarazione.

---

I

TAR DEL LAZIO, Sez. II, 15 marzo 2000, n. 2323 (ord.), ELEFANTE Presidente - GIORDANO Estensore

II

CONSIGLIO DI STATO, Sez. IV, 18 aprile 2000, n. 1913 (ord.), DE LISE Presidente - SALVATORE Estensore

Imposta sul reddito delle persone fisiche. Reddito degli immobili di interesse storico artistico. Istruzioni alla compilazione del mod. 730 approvate con decreto dirigenziale del 17 gennaio 2000. Sospensione.

Va disposta la sospensione dell'esecuzione del decreto dirigenziale del 17 gennaio 2000, di approvazione delle istruzioni alla compilazione del mod. 730, nella parte relativa alla tassazione dei redditi degli immobili di interesse storico artistico.

I

*Omissis*. Nella Camera di Consiglio del 15 marzo 2000

- visto l'art. 21 della legge 6 dicembre 1971 n. 1034;

- visto il ricorso n. 3423/2000 proposto da A. rappresentata e difesa dall'avv. L.F.B. presso il quale è elettivamente domiciliata in Roma, contro il Ministero delle finanze rappresentato e difeso dall'Avvocatura di Stato, per l'annullamento previa sospensione dell'esecuzione del D.M. 17 gennaio 2000, relativo all'approvazione delle istruzioni al Mod. 730 nella parte relativa alla tassazione dei redditi degli immobili

soggetti a vincolo storico artistico (pagg. 44 delle istruzioni e 62 della G.U. s.o. n. 18 del 24 gennaio 2000);

- visti gli atti e documenti depositati con il ricorso;

- vista la domanda di sospensione dell'esecuzione del provvedimento impugnato, presentata da parte ricorrente;

- udito il relatore Consigliere Francesco Giordano e udito altresì per le parti l'avv. L.F.B. (nessuno è comparso per il Ministero delle finanze);

- ritenuto che sussistono i presupposti per disporre l'accoglimento dell'istanza incidentale di sospensione dell'atto impugnato

P.Q.M. accoglie la suindicata domanda incidentale di sospensione.

II

*Omissis*. Nella Camera di Consiglio del 18 aprile 2000

- visto l'art. 21, ultimo comma, della legge 6 dicembre 1971, n. 1034;

- visto l'appello proposto dal Ministero delle finanze rappresentato e difeso dall'Avvocatura generale di Stato con domicilio in Roma, via dei Portoghesi n. 12, contro A., rappresentata e difesa dall'avv. L.F.B., con domicilio eletto in Roma, per l'annullamento dell'ordinanza del Tar Lazio Roma, Sez. II, n. 2323/2000, resa tra le parti, concernente tassazione dei redditi soggetti a vincolo storico artistico;

- visti gli atti e documenti depositati con l'appello;

- vista l'ordinanza di accoglimento della domanda incidentale di sospensione (ricorso n. 3514/2000) dell'esecuzione del provvedimento impugnato in primo grado;

- visto l'atto di costituzione in giudizio di A.;

- udito il relatore Consigliere Costantino Salvatore e uditi altresì per le parti l'avvocato dello Stato Polizzi e l'avv. L.F.B.;

- impregiudicata la questione concernente i criteri dell'imposizione tributaria de qua, che esula dall'ambito di questa giurisdizione;

- riconosciuta la legittimazione dell'associazione appellata, la quale, nel sostenere gli interessi di una parte dei suoi associati senza alcun pregiudizio per gli altri, svolge un'attività rientrante nei suoi fini istituzionali;

- ritenuto che, quanto al *fumus*, è sufficiente richiamare l'orientamento della Corte di Cassazione, che esclude la tassabilità dei canoni di locazione degli immobili soggetti a vincolo storico artistico e conseguentemente l'obbligo di indicarli e che, quanto al danno, essendo le istruzioni ministeriali vincolanti per gli uffici, i contribuenti che non si attennero ad esse sarebbero soggetti a liquidazione automatica ed esecutiva;

- ritenuto che, pertanto, non sussistono i presupposti per l'accoglimento dell'appello

P.Q.M. respinge l'appello. *Omissis*.

---

[inizio pagina](#)