

Fisco e imprese. L'agevolazione che abbatte la base imponibile riguarderebbe solo i beni patrimonio

Meno sconti sugli edifici storici

Secondo la Cassazione l'immobile strumentale non taglia il reddito

Stefano Chirichigno
Giorgio Gavelli

■ Nuovo round (questa volta a favore del Fisco) nella oramai ventennale querelle che contrappone l'amministrazione finanziaria ai contribuenti in merito all'interpretazione più o meno ristretta della norma che prevede un trattamento di favore per gli immobili di interesse «storico-artistico» (comma 2 dell'articolo 11 della legge 413/1991, si veda il testo pubblicato nella scheda).

In un paese come il nostro, ove ogni città o frazione ha un centro storico di tutto rispetto, queste unità immobiliari (soggette attualmente ai vincoli di cui al Dlgs 42/2004) sono innumerevoli, il che fa comprendere il vasto interesse che ha accompagnato, in questi anni, lo scontro combattuto in sede giurisprudenziale (si veda l'altro articolo in pagina).

La sezione tributaria della Corte di cassazione è infatti intervenuta in materia con la sentenza 16 dicembre 2009 n. 26343 con la quale sembra inaugurare - anche se in termini non sempre chiari e coerenti - una nuova distinzione tra gli immobili di impresa: da un lato quelli che concorrono a formare il reddito secondo le regole dei redditi fondiari (articolo 90, Tuir) e dall'altro, quelli che partecipano sotto forma di costi e ricavi. Solo ai primi sarebbe riconosciuta l'applicazione dell'agevolazione, con gravi conseguenze per quelle società che possiedono in prevalenza immobili della seconda tipologia.

L'orientamento ha come risultato quello di circoscrivere la portata di una norma che, indubbiamente, comporta una perdita di gettito non trascurabile. Essa, tuttavia, trova il suo fondamento direttamente nel dettato costituzionale sulla tutela del patrimonio artistico e storico (arti-

colo 9, secondo comma). Non si tratta quindi di un intervento isolato ma della naturale eredità di precedenti interventi di più ampio respiro che vedevano nello strumento fiscale una delle strade da percorrere per dare attuazione al principio (per tutti, la legge Scotti n. 512/1982).

La sentenza non entra nel merito di questi aspetti ma sembra travalicarli, individuando la ratio della norma nei «costi di manutenzione degli immobili vincolati, superiori a quelli normalmente richiesti per altre tipologie di immobili». Viene così creato (per la prima volta in vent'anni) uno stretto sillogismo volto a contrapporre la deducibilità degli stessi nell'ambito del reddito di impresa alla indeducibilità nell'ambito dei redditi fondiari. Va osservato che il collegamento agli (innegabili) maggiori costi di manutenzione degli immobili storici appare incoerente con disposizioni che agevolano i possessori di immobili vincola-

ti a prescindere dal sostenimento anche solo potenziale di detti oneri, (basti pensare alla detrazione concessa dalla lettera g) dell'articolo 15, Tuir).

Proprio questa norma di generale applicazione, insieme alla varietà di forme con cui gli «immobili di impresa» concorrono alla formazione del reddito, evidenzia la scarsa tenuta del collegamento proposto con il sintetico principio di diritto tra indeducibilità dei costi di manutenzione e applicabilità dell'agevolazione sul reddito. Il meccanismo di detrazione previsto senza limitazioni soggettive e la forfezzazione dei costi (nella misura del 15% del canone) concessa per i redditi fondiari, andrebbero infatti confrontate con la articolata (e sovente penalizzante) disciplina dei proventi e oneri immobiliari prevista in ambito Ipre-Ires per le imprese (ivi inclusa, la disciplina delle società non operative). Da quale parte pende la bilancia è tutto da dimostrare e sorprende che la stessa Cassazione evocando la precedente sentenza 2332/2009, la quale attraverso un iter logico interpretativo del tutto diverso è giunta a concludere che l'agevolazione prevista dalla legge 413/1991 non esplica (più) effetti in ambito Irap (in sostanza, per effetto della derivazione bilancistica diretta di questo tributo) e che evidenzia un ulteriore elemento contrario all'assunto da cui muove la sentenza 26343/2009 in commento.

La decisione, inoltre, appare criticabile anche quando afferma che - senza riferimento ad alcuna categoria catastale - gli immobili oggetto dell'impresa concorrono alla determinazione del reddito «secondo le norme che lo disciplinano» e, quindi «sulla base dei ricavi conseguiti in contrapposizione ai costi».

Lo stralcio

■ Cassazione, sez. tributaria, 16 dicembre 2009 n. 26343

La regola fissata dalla legge 413 del 1991, articolo 11, comma 2, si applica per la determinazione dei redditi fondiari e trova giustificazione nei costi di manutenzione degli immobili vincolati, superiori a quelli normalmente richiesti per le altre tipologie di immobili: una ratio che non avrebbe senso rispetto ai redditi di impresa che sono determinati sulla base dei ricavi conseguiti in contrapposizione ai correlati costi, costi che invece sono indeducibili rispetto ai redditi fondiari

Le regole

Quando opera la riduzione del reddito imponibile per gli immobili "storici"



(*) Ossia gli immobili appartenenti alla categoria catastale "A", esclusi gli A/10 con destinazione a ufficio o studio privato (Ris. 3 febbraio 1989 prot. 330)