



Art Bonus

Investire

Cultura

L'evoluzione in Italia della tassazione sulle dimore storiche

04 ottobre 2016 - Milano

Avv. Angelo Vozza
Tax Litigation Adacta
a.vozza@adacta.it

Adacta

Tax & Legal

L'EVOLUZIONE IN ITALIA DELLA TASSAZIONE SULLE DIMORE STORICHE

In base **all'art. 9 della Costituzione**, “la Repubblica ... tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della Nazione” (e, si badi, ai fini del “dovere costituzionale” di tutela del patrimonio storico-artistico, è irrilevante il fatto che la proprietà del bene culturale sia pubblica o privata).

Il **Codice dei beni culturali** stabilisce che “i privati proprietari di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione”.

NATURA DEI BENI

Innanzitutto, è necessario tener ben presente quale sia la natura dei beni in esame.

- **Beni di proprietà privata, ma di rilevanza pubblica.**
- **I proprietari** dei beni storici vincolati sono, in sostanza, **gestori degli immobili nell'interesse dello Stato.**
- Chi possiede una dimora storica vincolata appare come un **soggetto ausiliario dell'Ente pubblico.**



Palazzo Visconti
Milano

COMPENSAZIONE FISCALE

- A fronte degli oneri conseguenti al vincolo di conservazione, lo Stato riserva ai beni vincolati un regime fiscale meno gravoso.
- Una specie di **compensazione: ad una proprietà “diversa” deve necessariamente corrispondere un regime fiscale “diverso”**.



Palazzo Donà delle Rose
Venezia

FINO AL 2011

Dal 1991 al 2011, per vent'anni è rimasta in vigore la disposizione prevista **dall'art. 11 della L. 30 dicembre 1991, n. 413**, secondo la quale, in ogni caso, il reddito di tali immobili era tassato in base al criterio della c.d. **rendita figurativa**, che, nel caso in cui l'immobile fosse locato, comportava in sostanza **l'irrelevanza fiscale dei canoni di locazione percepiti**.

- Sentenza n. 346/2003 della Corte Costituzionale.
- Sentenza n. 5518/2011 della Corte di Cassazione, a Sezioni Unite
- Sentenza n. 19251/2012 della Sezione Tributaria della Cassazione.

DAL 2012

A partire dall'anno 2012 il **“regime speciale” è stato abrogato** e, al suo posto, sono state introdotte agevolazioni che si “innestano” nel regime fiscale “ordinario”.

Non più un regime speciale, ma una serie di **agevolazioni diversificate in funzione dell'utilizzo dell'immobile:**

- nel caso di **immobili non locati**: per le persone fisiche la tassazione ai fini Irpef è “assorbita” da quella ai fini IMU; per le società, il reddito è costituito dalla rendita catastale ridotta del 50%;
- nel caso di **immobili locati**: tassazione del canone risultante dal contratto di locazione al netto della riduzione forfettaria del 35%.

DEDUZIONI

Altro tema di massima importanza è **la possibilità di dedurre**, ai fini delle imposte sui redditi, i **costi sostenuti per la gestione delle dimore storiche**.

Nel Testo Unico delle imposte sui redditi:

- **per le persone fisiche** è prevista una **detrazione del 19%** delle sole **spese sostenute per il restauro e per la conservazione** degli immobili storici vincolati, sempre che si tratti di spese **necessarie** in base ad apposita certificazione rilasciata dalla Soprintendenza per i beni culturali;

DEDUZIONI

- **per i proprietari che rivestono la qualifica di imprenditori** è prevista la **deduzione** dal reddito d'impresa delle medesime spese di restauro e conservazione.

Per quanto riguarda, poi, la tassazione locale, ai fini dell'**IMU** è previsto che, per i fabbricati di interesse storico-artistico, la **base imponibile è ridotta alla metà**.

LEGGE DI STABILITÀ

Nella **Legge di stabilità 2016** è stata prevista **l'esenzione delle abitazioni principali dall'IMU**, con esclusione però delle dimore storiche.

! Risultato paradossale: le dimore storiche subiscono una **discriminazione negativa** rispetto a tutti gli altri immobili.

LEGGE DI STABILITÀ

- Nella **Legge di stabilità 2016** è stata prevista l'**esenzione delle abitazioni principali dall'IMU**, con esclusione però delle dimore storiche.

! Risultato paradossale: le dimore storiche subiscono una **discriminazione negativa** rispetto a tutti gli altri immobili.



Castello San Marco
Santa Flavia (PA)

LEGGE DI STABILITÀ – ILLEGITTIMITÀ

Tale norma è censurabile sotto diversi profili di illegittimità costituzionale:

- **per violazione del principio di eguaglianza**, in quanto discrimina irragionevolmente i proprietari delle dimore storiche rispetto ai proprietari di immobili “ordinari”;
- **per violazione del principio di doverosa tutela del patrimonio storico-artistico**, perché non si può dire che tale tutela sia garantita da una norma che sottopone le dimore storiche ad una tassazione da cui sono esenti gli immobili “ordinari”.

RESTAURO

La questione dei **fondi per il restauro**.

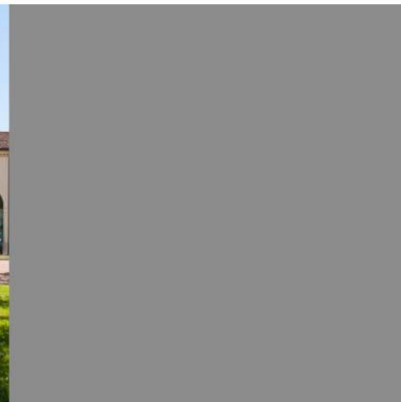
Buona parte dei proprietari di immobili storici attendono da anni l'erogazione di questi contributi.

Ipotesi di **compensazione fra debiti fiscali e crediti per i contributi al restauro**.



Villa Valguarnera
Bagheria (PA)

Dove siamo



Angelo Vozza



Avvocato cassazionista
Tax Litigation
a.vozza@adacta.it
T. +39 02.91220022



www.adacta.it - info@adacta.it

