

# Cassazione civile, sezione I, 18 marzo 1999, n. 2442

(doi: 10.7390/9302)

Aedon (ISSN 1127-1345)

Fascicolo 1, maggio 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**

L'articolo è messo a disposizione dell'utente in licenza per uso esclusivamente privato e personale, senza scopo di lucro e senza fini direttamente o indirettamente commerciali. Salvo quanto espressamente previsto dalla licenza d'uso Rivisteweb, è fatto divieto di riprodurre, trasmettere, distribuire o altrimenti utilizzare l'articolo, per qualsiasi scopo o fine. Tutti i diritti sono riservati.

18 marzo 1999, n. 2442

### Cassazione civile, Sezione I

**Rocchi Presidente Graziadei Estensore - Apice. (conf.) - Amministrazione finanziaria dello Stato (Avv. Gen. Stato) - Capranica del Grillo (avv. Bracci)**

Conferma Comm. Trib. reg. del Lazio, 27 giugno 1997

**Redditi (imposte sui)** - Immobili di interesse storico od artistico - Criterio di determinazione del reddito relativo - Canone di locazione - Inapplicabilità - Minore fra le tariffe d'estimo della zona censuaria ove gli immobili sono siti - Applicabilità

Anche in caso di locazione, il reddito degli immobili di interesse storico od artistico dev'essere determinato con riferimento alla minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale gli immobili stessi sono siti.

La Corte, considerato che (*omissis*), proprietarie di un fabbricato d'interesse storico ed artistico sito in Roma, premesso di aver erroneamente versato l'Irpef e l'Ilor inerenti al 1992 sulla base del reddito locativo, anziché del meno consistente reddito catastale di cui all'art. 11, comma 2, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, hanno reclamato il rimborso della relativa differenza, prima in sede amministrativa e poi in via d'impugnazione del silenzio-rifiuto formatosi sulla relativa istanza;

- che la domanda è stata accolta dalla Commissione tributaria di primo grado di Roma;
- che la pronuncia è stata condivisa dalla Commissione tributaria regionale del Lazio, sul rilievo che la citata norma, fissando l'imponibile per gli immobili di quel tipo "in ogni caso" sulla scorta della minore tra le tariffe d'estimo catastale vigenti nella corrispondente zona censuaria, non autorizza il riferimento al reddito locativo, in coerenza con lo scopo di agevolare i proprietari onerati della conservazione di parti del patrimonio storico ed artistico nazionale;
- che l'amministrazione finanziaria, con ricorso notificato il 25 maggio 1998, ha chiesto la cassazione della sentenza della Commissione regionale, tornando a sostenere che la suddetta disposizione, alla luce del necessario raccordo con il precedente comma in tema di calcolo dell'imponibile secondo il canone di locazione quando il fabbricato sia ad altri ceduto in godimento, è applicabile soltanto per gli immobili non locati, anche perché, altrimenti, si tradurrebbe in un'anomala agevolazione per i proprietari che beneficino di redditi effettivi superiori a quelli catastali;
- che le (*omissis*) hanno replicato con controricorso, successivamente illustrato con memoria;
- che il testo unico delle imposte dirette, di cui al dpr 22 dicembre 1986, n. 917, nella versione originaria, identifica con l'art. 34 il reddito imponibile per i fabbricati iscritti in catasto nella misura del reddito "tabellare" aggiornato, e poi, rispettivamente con gli artt. 129, comma 2 e 134, comma 2, considera

parametro prevalente il reddito locativo, se inferiore, quando il bene sia locato in regime "legale", e se maggiore, indipendentemente dalla disciplina del rapporto locativo;

- che l'art. 11, comma 1, lett. h) della legge 30 dicembre 1991, n. 413, sostituendo il comma 2 di detto art. 129, mantiene fermo il principio della predominanza del minore canone locativo "legale", chiarendo e riformulando la norma sostituita circa gli scarti percentuali che comportano tale predominanza e circa le riduzioni da apportare al canone medesimo per individuare il reddito tassabile;
- che lo stesso art. 11 della legge n. 413 del 1991, con un secondo comma, stabilisce che "in ogni caso il reddito degli immobili riconosciuti d'interesse storico o artistico ai sensi dell'art. 3 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato";
- che la separata formulazione di tale ultima norma, rispetto alle disposizioni attributive di rilevanza al canone di locazione, e la mancanza in essa di espliciti od impliciti riferimenti alle disposizioni medesime non consentono di eludere il significato letterale delle parole "in ogni caso" quale espressione dell'intento del legislatore di sottoporre quei particolari fabbricati all'unico criterio della rendita catastale, con il beneficio della scelta della tariffa inferiore nella zona, a prescindere dall'ammontare dell'eventuale reddito locativo;
- che la mera sequela o consecuzione compilativa della norma in esame, rispetto alla lett. h) del primo comma, non permette il superamento del dato testuale nel senso voluto dalla ricorrente, anche perché, ove si potesse leggere l'espressione "in ogni caso" come equivalente di quella "negli altri casi", si approderebbe al difforme risultato di riferire detto parametro catastale alle ipotesi diverse dalle locazioni vincolate con canone inferiore e, quindi, si tornerebbe all'applicazione del parametro medesimo per le locazioni con canone superiore, come pacificamente nella specie;
- che l'autonomia del predetto secondo comma trova conforto nella successiva evoluzione normativa, tenendosi conto che l'art. 4 del d.l. 31 maggio 1994, n. 330 (convertito in legge 27 luglio 1994, n. 473), inserendo un comma quarto bis nell'art. 34 del testo unico, e riscrivendo il secondo comma dell'art. 129, generalizza, al di là della disciplina transitoria, la regola della prevalenza del reddito locativo, se maggiore, e, nelle locazioni vincolate, anche se inferiore, senza occuparsi, né altrimenti modificare o richiamare la peculiare disciplina anteriormente fissata per i fabbricati in discorso;
- che, pertanto, l'art. 11, comma 2, della legge n. 413 del 1991 deve essere inteso come norma recante l'esclusiva ed esaustiva disciplina per la fissazione dell'imponibile rispetto agli edifici d'interesse storico od artistico, da effettuarsi sempre con riferimento alla più bassa delle tariffe d'estimo della zona, a prescindere dalla locazione del bene a canone superiore;
- che il riportato principio non può essere contrastato con apprezzamenti sull'opportunità della scelta legislativa, né con dubbi sulla costituzionalità di essa, tenendosi conto che l'assegnazione di decisività del reddito catastale, anche in caso di maggiore entità del canone di locazione, trova ragionevole giustificazione nell'esigenza di agevolare i proprietari di quegli immobili e nell'obiettivo difficoltà di desumere dal reddito locativo il reddito effettivo, per la forte incidenza dei costi di manutenzione e conservazione degli immobili medesimi;
- che, in conclusione, il ricorso deve essere respinto;
- che la natura e la sostanziale novità della questione affrontata rendono equa l'integrale compensazione delle spese di questa fase processuale;

P.Q.M.

rigetta il ricorso e compensa le spese del presente giudizio.

---