

**CAMERA DEI DEPUTATI**  
**VI COMMISSIONE PERMANENTE FINANZE**

**Proposte di legge A.C. 1429, 1904 e 1918**  
***“Istituzione dell’imposta municipale sugli immobili***  
***(nuova IMU)”***

**Audizione del prof. Maurizio Leo**

**Roma, 25 luglio 2019**

*Signor Presidente, Onorevoli Deputati,*

innanzitutto, consentitemi di esprimere il più vivo ringraziamento a questa Onorevole Commissione per l'opportunità che oggi mi si offre di formulare osservazioni sulle proposte di legge C. 1429, C. 1904 e C. 1918, riguardanti l'Imposta Municipale sugli Immobili (nuova IMU).

Accolgo con onore e piacere il Vostro invito ad analizzare una delle tematiche principali e di più diffusa rilevanza nell'ambito della disciplina fiscale del settore immobiliare, la quale, come dirò, richiede, però, un'ampia opera di riforma e semplificazione del quadro normativo di riferimento. In effetti, le tre proposte relative alla nuova IMU raccolgono la sfida della razionalizzazione, che, andrebbe, però, estesa a tutte le tematiche della fiscalità del settore degli immobili; settore notoriamente capace di trainare lo sviluppo del Paese, anche stimolando l'investimento di operatori istituzionali.

In proposito, segnalo la pregevole iniziativa di indagine conoscitiva in materia avviata dalla Commissione Bicamerale Permanente di Vigilanza sull'Anagrafe Tributaria e colgo l'occasione per rinnovare l'auspicio - già condivisibilmente avanzato da più parti - di una riforma complessiva del catasto, anche in linea con le raccomandazioni comunitarie, quale premessa per un più equo sistema di tassazione degli immobili. Si consideri, infatti, che le classificazioni e i valori catastali costituiscono il riferimento per l'individuazione del regime di imposizione, diretta e indiretta, degli immobili e delle transazioni immobiliari (si pensi al rinvio alle categorie catastali per l'individuazione dei beni strumentali e patrimoniali), nonché - per quel che più interessa in questa sede - per il calcolo della base imponibile IMU.

Questo tema mi pare dovrebbe trovare più spazio nelle discussioni in corso e nei lavori di questa Commissione, posto che la riforma del catasto e della classificazione degli immobili risulta una componente imprescindibile e, per certi versi, il presupposto stesso di una efficace riforma della materia che ci occupa. A questo proposito, sarebbe opportuno un coinvolgimento degli ordini professionali di settore e delle associazioni rappresentative degli intermediari, nella verifica della congruità dei valori e delle classificazioni in catasto.

Ad ogni modo, la nuova IMU deve rappresentare solo un tassello di un più ampio disegno di revisione e razionalizzazione del sistema di tassazione immobiliare, ad oggi caratterizzato, da un lato, da una “infrastruttura” – quella del catasto – assai datata e, dall’altro, da una tale “caoticità” e dispersione di fonti normative, da rendere difficile, persino agli addetti ai lavori, il corretto inquadramento delle singole fattispecie.

Ciò premesso, mi limiterò a formulare, in linea con quanto mi è stato richiesto, talune osservazioni sulle proposte di legge relative alla nuova IMU, anche indicando auspicabili revisioni prioritarie dei testi attualmente in discussione.

\*\*\*

## 1. Introduzione

---

Tre differenti proposte di legge condividono il comune obiettivo di semplificare la tassazione immobiliare locale, mediante l’accorpamento delle attuali IMU e TASI e delle relative disposizioni normative. Trattasi, in particolare, *i)* della proposta C. 1429 del 7 dicembre 2018, a prima firma dell’On. Gusmeroli, *ii)* della proposta C. 1918 del 17 giugno 2019, a prima firma dell’On. Cancelleri e *iii)* della proposta C. 1904 del 10 giugno 2019, a prima firma dell’On. Fragomeli. Vista la sostanziale omogeneità dei primi due testi, per esigenze di sintesi, di seguito farò riferimento ad essi in maniera unitaria, come “**Proposta Gusmeroli-Cancelleri**”, anche per evidenziare le principali differenze con il testo di cui al punto *iii)* (“**Proposta Fragomeli**”).

I testi in commento, sia nella formulazione della Proposta Gusmeroli-Cancelleri, di fatto temporalmente antecedente (la proposta C. 1918 ricalca quella C. 1429 del 7 dicembre 2018), che della Proposta Fragomeli, costituiscono certamente un esempio di semplificazione fruttuosa e condivisibile. Si prevede l’accorpamento fra IMU e TASI (ormai di fatto imposte “doppione”) e il riordino, in un unico testo normativo, di una disciplina che, col tempo, ha assunto rilevanti contorni di complessità e dispersione. Basti pensare che l’IMU, nella sua prima formulazione del 2011, era stato istituito con carattere sperimentale e temporaneo e che ad oggi la normativa di riferimento contiene numerosi rimandi addirittura alla disciplina della vecchia ICI.

Entrambi i testi prevedono, a regime, l’invio ai contribuenti, direttamente da parte dei Comuni, di bollettini precompilati per il pagamento del tributo, prefigurando, anche nella tassazione locale, un’innovazione analoga a quella recata, in ambito erariale, con l’introduzione della c.d. “dichiarazione precompilata”. Si tratta di un’evoluzione certamente desiderabile nella logica della semplificazione degli adempimenti e della leale collaborazione Stato-cittadini, che andrebbe, però, accompagnata da adeguati “stimoli” legislativi ai Comuni, nella forma di premi/penalizzazioni, per evitare il rischio che possa diventare lettera morta, soprattutto nelle realtà di più grandi dimensioni.

A ben vedere, la Proposta Gusmeroli-Cancelleri pare spingersi anche oltre nella logica della semplificazione, prevedendo un modello-tipo di delibera comunale (da adottare con decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con il Ministero dell'Interno, previa intesa in sede di Conferenza Stato – città ed autonomie locali) e modalità uniformi di comunicazione da parte di tutti gli enti locali, quale corollario della più limitata manovrabilità dell'imposta da parte dei Comuni. Si tratta di una prospettiva apprezzabile, posto che l'attuale disciplina non consente sempre un'immediata e comprensibile consultazione delle delibere, anche a causa dell'elevata varietà di forme agevolative (esenzioni o riduzioni) inserite nei regolamenti comunali.

Tale prospettiva non è, però, riscontrabile nella Proposta Fragomeli, che, peraltro, prevede maggiori adempimenti dichiarativi (e.g., sui casi speciali di “abitazione principale”) e una aliquota d'imposta massima più alta su “prime case” di lusso e fabbricati rurali ad uso strumentale, consentendo un possibile aumento della pressione fiscale su detti immobili. Prevede, poi, una riduzione delle entrate statali, in quanto omette la riserva allo Stato del gettito della nuova IMU (fino a concorrenza dell'aliquota standard del 7,6 per mille) su immobili accatastati nella categoria D e omette altresì la clausola di salvaguardia o invarianza, per le casse statali, viceversa previsti nella Proposta Gusmeroli-Cancelleri.

La Proposta Fragomeli affronta, però, meglio alcuni temi di dettaglio, come le condizioni per l'assoggettamento alla nuova IMU delle piattaforme petrolifere (vedi *infra*), le obbligazioni tributarie degli eredi e la dilatazione del beneficio “prima casa” in caso di trasferimento del lavoratore in forza di un obbligo di legge o contrattuale (non riservato, come nella Proposta Gusmeroli-Cancelleri, al solo personale delle forze dell'ordine).

Pur con le differenze appena analizzate, si ribadisce, in ogni caso, l'apprezzamento per le proposte normative in commento. La gestione dei tributi locali immobiliari risulta senza dubbio semplificata dall'accorpamento della TASI nell'IMU e questa è certamente la strada giusta. Mi sia, però, consentito formulare talune osservazioni su alcuni aspetti specifici che dovrebbero, a mio giudizio, trovare migliore specificazione normativa e che, allo stato, non sono adeguatamente formulati nelle tre proposte analizzate.

\*

## **2. Ridistribuzione del carico fiscale tra proprietari e utilizzatori**

---

L'assorbimento della TASI nell'IMU comporta, nelle proposte di legge in commento, l'accentuazione del carattere patrimoniale dell'imposta e l'assoggettamento al prelievo fiscale del solo proprietario dell'immobile. Tale aspetto, potrebbe essere temperato prevedendo una ripartizione che renda inciso, per legge, anche l'utilizzatore dell'immobile per una certa quota della stessa.

In riferimento alla TASI, tale possibilità trovava presupposto nella corresponsività per la fruizione dei servizi locali, i quali permettono all'utilizzatore di godere dell'immobile in un contesto urbano efficiente. In questo senso, la nuova formulazione dell'IMU non dovrebbe perdere tale aspetto e, dunque, affiancare alla capacità contributiva derivante dal titolo di proprietà, anche il rapporto con la corresponsività per i servizi locali, rendendo così possibile la ripartizione del carico fiscale tra proprietari e utilizzatori, i quali ultimi beneficiano dei suddetti servizi.

Una siffatta previsione, a mio modo di vedere, potrebbe anche avere ricadute positive in termini di lotta all'evasione, in quanto, permettendo ai proprietari di alleggerire il carico dell'IMU in caso di immobile locato a terzi, si incentiva la regolare dichiarazione delle locazioni, soprattutto in ambito abitativo, con un effetto complessivamente positivo per le casse dello Stato, che potrebbero beneficiare dell'emersione di situazioni che altrimenti rimarrebbero nascoste agli occhi del Fisco. E ciò è ancora più vero in riferimento alle locazioni di breve periodo e a quelle stagionali, le quali sono più soggette a fenomeni evasivi, difficilmente arginabili dalle attività di controllo.

Dunque, prevedere un meccanismo di ripartizione dell'IMU sugli affittuari potrebbe far emergere gettito e, al contempo, limitare l'aspetto patrimoniale del tributo.

\*

### **3. Aliquote d'imposta**

---

L'aliquota d'imposta per immobili diversi dalle abitazioni principali di lusso e dai fabbricati rurali ad uso strumentale è fissata in linea con il passato, nella misura standard dello 0,76 per cento, che i Comuni possono aumentare fino all'1,06 per cento (o diminuire fino all'azzeramento). Le proposte in commento prevedono, però, un disallineamento rispetto al passato con riferimento alla facoltà di applicazione dell'addizionale di cui all'art. 1, comma 677, della legge n. 147 del 2013 (legge di stabilità 2014) applicabile fino al massimo dello 0,8 per mille; addizionale, questa, che si stima sia stata applicata da circa 1.000 Comuni.

Ebbene, la proposta Gusmeroli-Cancelleri consente la riproposizione dell'addizionale in oggetto per il solo anno 2019 e limitatamente ai Comuni che l'abbiano già mantenuta nel 2018 alle condizioni dettate in proposito dalla Legge di stabilità per il 2016 (legge n. 208 del 2015). Diversamente, la Proposta Fragomeli la rende operante a regime (*i.e.*, non solo per il 2019), ma in misura percentuale ridotta, fino a un massimo dello 0,4 per mille.

Pertanto, mentre la prima ipotesi è destinata ad assicurare prospetticamente una minore disparità di situazioni e una riduzione della pressione fiscale sui contribuenti, sottraendo, però, risorse ai Comuni, la seconda si colloca in un punto intermedio, risultando senza dubbio più sostenibile per le casse

esangui degli enti locali. Nella sostanza, la scelta della soluzione più opportuna impone una adeguata ponderazione di obiettivi e una valutazione di sostenibilità economica per gli enti locali, da valutare anche la luce della possibile operatività del fondo di solidarietà comunale istituito dalla Legge di stabilità per il 2013.

\*

#### **4. Immobili-merce**

---

A ben vedere, le proposte legislative in commento prevedono un aggravio d'imposta per i fabbricati costruiti e destinati dall'impresa costruttrice alla vendita, fintanto che permanga tale destinazione e non siano in ogni caso locati (c.d. **"immobili merce"**).

La disciplina vigente, recentemente innovata nell'iter di approvazione del Decreto Crescita (D.L. 30 aprile 2019, n. 34), prevede che all'esenzione IMU si accompagni, dal 2022, anche quella ai fini TASI. Invece, le proposte in oggetto prevedono l'assoggettamento alla nuova IMU degli immobili merce non locati anche dal 1° gennaio 2022, seppure con l'aliquota ridotta dello 0,1 per cento, incrementabile di un ulteriore 0,25 per cento o totalmente azzerabile dai Comuni. Tale passo indietro andrebbe corretto, essendo presumibilmente il frutto di un mero difetto di coordinamento con le più recenti iniziative legislative di segno differente.

\*

#### **5. Impulso alla "rivoluzione" del precompilato**

---

Nonostante l'impostazione tesa alla semplificazione, la determinazione dell'IMU che emerge dalle proposte di legge in esame continua a comportare, per i contribuenti, taluni oneri amministrativi, con possibilità di incorrere in errori. Ciò in ragione sia dell'alto grado di autonomia riconosciuta ai Comuni, che possono deliberare e differenziare, pur nel rispetto di limiti normativi, l'aliquota applicabile, nonché agevolazioni e riduzioni dell'imposta, sia delle concrete modalità di calcolo che restano, nella migliore delle ipotesi, immutate rispetto alla vigente formulazione.

In questo senso, entrambe le proposte di legge, che riproducono quanto già previsto dalla legge n. 147 del 2013 (legge di stabilità 2014), obbligano, almeno teoricamente, i Comuni ad assicurare la massima semplificazione e mettere a disposizione dei contribuenti modelli precompilati di pagamento a decorrere dal 1° gennaio 2021. Tale formulazione corre però il rischio di rimanere lettera morta in assenza di adeguati meccanismi sanzionatori a carico dei Comuni inadempienti.

Ciò potrebbe essere ottenuto, come peraltro condivisibilmente osservato in precedenti audizioni, prevedendo l'annullamento delle sanzioni e/o riduzioni percentuali del tributo dovuto in caso di mancata messa a disposizione dei bollettini precompilati da parte dell'ente locale, al fine di tenere

indenne dalle conseguenze sanzionatorie di errori e di compensare l'onere amministrativo lasciato gravare sul contribuente, nonostante le diverse indicazioni normative.

\*

## **6. Immobili occupati abusivamente e immobili inagibili o inutilizzabili**

---

Nelle proposte di riforma della disciplina dell'IMU (*rectius*: di istituzione della nuova IMU), sarebbe opportuno estendere o meglio declinare alcune peculiari ipotesi di detassazione.

*In primis*, si potrebbe riconoscere, in linea con gli esiti di una recente giurisprudenza di merito (cfr. CTP Roma, nn. 25506 e 26532 del 2017) la non debenza del tributo in relazione agli immobili di proprietà occupati abusivamente da terzi, per assenza, in capo al proprietario, del relativo presupposto del possesso, a causa dell'illegittima condotta altrui.

Inoltre, la categoria degli immobili inagibili o inutilizzabili richiederebbe una adeguata definizione normativa, evitando di lasciare ai Comuni l'individuazione delle caratteristiche di fatiscenza che consentono di fruire del beneficio della riduzione a metà dell'imponibile prevista per detti immobili. Tra l'altro, la definizione dovrebbe estendersi agli edifici industriali che, per le ragioni più varie, subiscano l'asportazione di impianti (*e.g.*, per furto, incendio), risultando conseguentemente non agibili per mancanza di conformità degli impianti.

\*

## **7. Coordinamento normativo su deducibilità IMU e con disciplina del terzo settore**

---

Il Decreto Crescita ha lodevolmente previsto un regime di progressivo aumento della deducibilità dell'IMU dalle imposte sui redditi, fino ad arrivare al 100 per cento a partire dal 2023.

Nella Proposta Gusmeroli-Cancelleri, tuttavia, da un lato, si anticipa quanto previsto da detto Decreto, fissando la percentuale di deducibilità dell'IMU dalle imposte sui redditi subito al 60 per cento (anziché dal 2020), ma, al contempo, si limita il beneficio prospettico, non prevedendo, in alcun modo, ulteriori incrementi futuri della percentuale di deducibilità, fino al 100 per cento (come stabilito dal Decreto Crescita). All'opposto, la Proposta Fragomeli addirittura anticipa la piena deducibilità al 2022 (anziché al 2023), ma con un diverso regime transitorio per il solo periodo d'imposta 2021 (in cui la percentuale di deduzione è fissata al 70).

Poste tali formulazioni, invero poco coerenti, sembra più ragionevole ribadire nella disciplina della nuova IMU quanto previsto nel Decreto Crescita, magari mediante rinvio ad esso, tenuto conto che proposte più restrittive sarebbero poco comprensibili, se non alla luce di un palese difetto di

coordinamento, mentre un'impostazione più "largheggiante", come quella della Proposta Fragomeli, seppur condivisibile, richiederebbe idonea copertura.

Un'ulteriore tema di coordinamento attiene gli enti non commerciali. Nelle more dell'entrata in vigore del c.d. Codice del Terzo settore (D.Lgs. n. 117 del 2017), che si verificherà, probabilmente, nel 2021, la formulazione della Proposta Gusmeroli-Cancelleri, la quale si limita a rinviare a tali disposizioni di detto Codice, rischia di creare un vuoto normativo potenzialmente idoneo a negare l'esenzione IMU degli immobili utilizzati per scopi istituzionali da enti non commerciali, nelle more dell'entrata in vigore della riforma del terzo settore. La Proposta Fragomeli, al contrario, facendo espresso riferimento al vigente quadro normativo sugli enti non commerciali, non riproduce il medesimo equivoco e, pertanto, realizza un migliore coordinamento, in attesa dell'evoluzione normativa in materia.

\*

## **8. Istituti deflativi del contenzioso tributario**

---

Con l'introduzione della nuova IMU non deve essere persa l'occasione per realizzare una migliore omogeneizzazione normativa con riferimento agli strumenti deflativi del contenzioso tributario, meglio declinati per i tributi erariali. È il caso del cd. ravvedimento operoso, il cui utilizzo, in ambito IMU, è limitato entro l'anno successivo alla scadenza del saldo annuale, salvo che il singolo Comune non disponga, con proprio regolamento, la possibilità di fruire del c.d. "ravvedimento lungo", anche oltre la predetta scadenza. Tale aspetto rappresenta un'inutile limitazione, che priva i contribuenti di un valido strumento di correzione di errori di calcolo e omissioni, i quali possono emergere anche a distanza di un tempo maggiore rispetto a un solo anno.

Allo stesso modo, andrebbe generalizzato anche l'utilizzo dell'accertamento con adesione, di cui al D.Lgs. n. 218 del 1997, oggi possibile solo se previsto dal singolo regolamento comunale, mancando una previsione normativa che imponga l'applicazione di detto istituto a tutti i Comuni.

Tali lacune creano ingiustificabili disparità di trattamento tra contribuenti, i quali sono di fatto rimessi alle scelte del Comune in cui si trovano a possedere l'immobile. La correzione delle lacune normative appena descritte avrebbe l'effetto di incrementare l'efficienza dell'ordinamento e, potenzialmente, anche disinnescare il contenzioso presso le Commissioni Tributarie.

\*

## **9. Riscossione frazionata in pendenza di giudizio**

---

Sempre in ottica di armonizzazione, nonché di sofisticazione, sono dell'opinione che la nuova normativa IMU non possa non porre fine ad una vistosa asimmetria di sistema, da tempo

caratterizzante i tributi locali. Si tratta dell'assenza di una previsione normativa, o di un rimando, che estenda all'IMU la disciplina della riscossione frazionata prevista in pendenza di giudizio.

Recentemente, anche la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 5318 del 22 febbraio 2019, in riferimento all'ICI, ha affermato che la riscossione frazionata in corso di processo opera solo laddove la disciplina istitutiva del tributo preveda, essa stessa, tale possibilità, come nel caso delle imposte sui redditi *ex art. 15 del d.P.R. n. 602 del 1973*. Pertanto, allo stato attuale, nonostante il ricorso pendente, il tributo contestato potrebbe essere sin da subito richiesto per intero attraverso ingiunzione di pagamento, ai sensi del Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639, senza possibilità di frazionare la riscossione a seconda dell'andamento della fase contenziosa.

Tale differenza (rispetto all'accertamento di tributi erariali) non mi pare abbia motivo di esistere, specialmente da quando la fiscalità degli enti locali, soprattutto quella immobiliare, ha cominciato ad avere una dimensione e un ruolo estremamente importante nel sistema tributario del nostro Paese. È auspicabile, quindi, che l'intervento legislativo in esame equipari, nella fase della riscossione, i tributi locali a quelli erariali.

\*

## **10. Compensazione dei tributi locali**

---

Un ulteriore impulso alla concreta semplificazione potrebbe essere dato introducendo la possibilità di utilizzare i codici tributo, già istituiti per l'IMU, anche a credito, così da consentire la compensazione dell'imposta eventualmente versata in eccesso, con quella a debito di periodi successivi.

Attualmente, infatti, la compensazione tra stessi tributi locali è possibile nell'ambito della potestà regolamentare con modelli diversificati "inventati" dai singoli Comuni. Diversamente si incorre nella paradossale necessità di dover formulare un'apposita istanza di rimborso al singolo Comune (soggetto attivo dell'imposta), senza possibilità di compensare in alcun modo l'errato versamento in eccesso.

Le proposte di legge in commento dovrebbero essere l'occasione per stimolare l'Amministrazione finanziaria e gli enti locali a porre rimedio a tale insensata lacuna. Ciò consentirebbe di sgravare gli enti locali dalla gestione delle pratiche di rimborso e, più importante, non esporrebbe i contribuenti all'attesa di tempi di rimborso potenzialmente molto penalizzanti.

\*

## **11. Altri temi**

---

Infine, con la novella normativa in commento si potrebbe porre rimedio ad anomalie che, in taluni casi, fin dalla disciplina ICI, creano discriminazioni e/o aree di incertezza che, inevitabilmente, finiscono per alimentare il contenzioso.

**11.1.** Si prenda il caso delle aree edificabili, in riferimento alle quali si condivide la posizione di quanti hanno già sottolineato come l'imponibilità IMU dovrebbe derivare dall'approvazione dello strumento urbanistico attuativo; il solo provvedimento atto a consentire la concreta possibilità di edificare. Ben diversamente, secondo un consolidato filone giurisprudenziale di legittimità, un'area è edificabile quando tale qualificazione è attribuita dal solo P.R.G. adottato dal Comune, anche se non ancora approvato dalla Regione, ovvero anche in mancanza degli strumenti urbanistici attuativi. È chiaro come una nozione di edificabilità così ampia e ispirata alla mera potenzialità edificatoria appare eccessivamente gravosa per i contribuenti e, in ottica di maggiore equità, non dovrebbe risultare rilevante per l'assoggettamento alla nuova IMU. Il mero avvio del procedimento di trasformazione urbanistica non può, infatti, essere sufficiente a far lievitare il valore venale dell'immobile, senza che assumano rilievo le eventuali vicende successive incidenti sulla edificabilità, quali la mancata approvazione o la modificazione dello strumento urbanistico.

**11.2.** Altro tema fonte di incertezze è costituito dalle modalità di classificazione catastale e conseguente attribuzione delle rendite alle cave. In proposito, l'Amministrazione finanziaria, in più occasioni, ha precisato che le aree stesse, oltre ai fabbricati eventualmente presenti, devono essere iscritte nel catasto alla categoria D/1 (opifici), visto che l'utilizzazione per fini estrattivi è qualificabile come attività industriale. Ebbene, in un contesto di riforma dell'IMU si ritiene che tale impostazione, peraltro fondata su una normativa assai datata, debba trovare una più equa specificazione, al fine di ricondurre, anche in questo caso, il prelievo fiscale a una concreta manifestazione della capacità contributiva, piuttosto che a impostazioni fondate su criteri formalistici e poco attuali. Appare, infatti, di tutta evidenza come una assimilazione in tutto e per tutto delle aree destinate ad attività estrattiva agli opifici industriali finisca con l'accomunare situazioni disomogenee, con inevitabili riflessi di iniquità del prelievo.

**11.3.** Un discorso analogo si pone con riferimento agli immobili ospitanti centri commerciali, per i quali è frequente, seppure a macchia di leopardo, la richiesta degli uffici di accatastamento e la conseguente attribuzione di rendita anche ad aree che difettano di una autonoma capacità reddituale, come le aree destinate a parcheggio (tipicamente con vincolo di fruizione pubblica) e i c.d. spazi comuni (aree destinate al transito del pubblico e/o all'accesso ai negozi del centro commerciale). Tale prassi andrebbe corretta per evitare effetti di tassazione iniqua e disomogenea, prevedendo criteri

uniformi di tassazione di dette aree estranee alle superfici commerciali vere e proprie, alle quali potrebbe, al massimo, essere attribuita la rendita della categoria catastale D/8 in una percentuale di forfettizzata della loro tipica capacità reddituale (e.g., 10 per cento).

**11.4.** Ulteriore questione controversa è quella delle piattaforme petrolifere. Nel tempo si è infatti creato un filone contenzioso, con risultati assai disomogenei, originato dall'emissione di avvisi di accertamento nei confronti di società titolari di piattaforme estrattive nelle acque territoriali prospicienti il territorio comunale, considerate al pari di edifici industriali. In merito si è anche assistito a differenze di posizione tra la prassi dell'Amministrazione finanziaria (cfr. la risoluzione 1° giugno 2016, n. 3/DF, del Ministero dell'Economia e delle Finanze) e talune pronunce della Corte di Cassazione (cfr., *ex multis*, la sentenza n. 3618 del 2016). In particolare, mentre l'Amministrazione finanziaria ha invocato una soluzione normativa volta a chiarire l'ampliamento del presupposto impositivo dell'IMU, nonché il censimento delle costruzioni site nel mare territoriale, la Suprema Corte è giunta a statuire l'assoggettabilità di tali impianti all'ICI (e di conseguenza all'IMU e alla TASI), con accatastabilità nella categoria D/7. Questi temi meriterebbero una chiara considerazione da parte del legislatore riformatore.

\*\*\*

Con l'auspicio di aver fornito un contributo utile per l'ulteriore iter delle proposte in commento e rinnovando l'apprezzamento per lo sforzo di semplificazione ivi manifestato e l'invito a valutare un più ampio disegno di riforma che abbracci anche il catasto e le altre tematiche di fiscalità (erariale) in materia immobiliare, resto a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Roma, 25 luglio 2019

**Prof. Avv. Maurizio Leo**