

Circolare Agenzia del Territorio prot. 29104 dell'11/05/2011- Affrancazione canoni enfiteutici, censi, livelli – determinazione canoni e corretta rivalutazione del Reddito Dominicale

([http://www.consulenti-
tecnici.it/nw/members/mlabriola/](http://www.consulenti-tecnici.it/nw/members/mlabriola/)) Circolare Agenzia del Territorio prot. 29104 dell'11/05/2011

10 aprile 2012
Oggetto: Affrancazione canoni enfiteutici, censi, livelli – determinazione canoni e corretta
rivalutazione del Reddito Dominicale ([1]).

([http://www.consulenti-
tecnici.it/nw/articolo-
57971/](http://www.consulenti-
tecnici.it/nw/articolo-
57971/)), Articoli

([http://www.consulenti-
tecnici.it/nw/category/articoli/](http://www.consulenti-
tecnici.it/nw/category/articoli/)),

0

([http://www.consulenti-
tecnici.it/nw/articolo-
57971/#comments](http://www.consulenti-
tecnici.it/nw/articolo-
57971/#comments))

L'Agenzia del Territorio, con Circolare prot. 29104 dell'11/05/2011, conferma l'esatta
determinazione dei canoni enfiteutici periodici e del corrispondente capitale di affrancazione per
fondi gravati da enfiteusi; nello specifico vengono trattati i terreni di proprietà del Fondo Edifici di
Culto concessi in enfiteusi e rigurada quindi tutti i terreni gravati da enfiteusi di cui al codice civile,
da livello (equiparato ad un diritto di enfiteusi dalla giurisprudenza di legittimità – Cass. civ. sez. III
n. 64/1997 e, meno recentemente, Cass. n. 1366/1961 e Cass. 1682/1963 – E1) e da canoni
(demaniali) di natura enfiteutica che fanno espresso riferimento all'utilizzo del reddito dominicale
([1]) (Legge 607/1966, Legge 1138/1970, art. 9 Legge Regionale Basilicata 57/2000 e s.m.i. e altre
norme).

Viene dedotto che il capitale di affrancazione è pari a 15 volte il canone, come stabilito dalla Legge
n. 607/1966 e dalla Legge 1138/1970.

Viene menzionata la precedente nota dipartimentale DC STE prot. n. E2/1517 del 26/10/2000 che
ha statuito che il canone debba essere equiparato al reddito dominicale ([1]) opportunamente
attualizzato tramite idonei criteri di aggiornamento.

In ossequio alla pronuncia della Corte Costituzionale sentenza n. 143/1997 è stato precisato che
per le enfiteusi successive al 28/10/1941 un utile criterio di aggiornamento è quello individuato
dalla Legge 1138/1970 che fa riferimento all'indennità di esproprio dei fondi rustici per il calcolo
del canone enfiteutico; consegue che ogni qualvolta il reddito dominicale ([1]) rivalutato risulti
inferiore a tale soglia, il canone andrà di fatto rapportato a tale diversa misura pari alla
quindicesima parte dell'indennità di esproprio, con conseguente aggiornamento anche del
capitale di affrancazione che sarà pari per l'appunto all'indennità di esproprio.

Per le enfiteusi antecedenti al 1941, avendo la Corte Costituzionale statuito, con la citata sentenza
143/1997, che "la diversità di trattamento non trova ragionevole giustificazione" ha suggerito di
utilizzare idonei coefficienti di aggiornamento del canone quali ad esempio quelli usati per
calcolare le imposte sui redditi. Sulla scia di tale orientamento, la nota dipartimentale su citata del
2000 determinava il canone periodico moltiplicando il reddito dominicale ([1]) per il coefficiente
1,80 posto che l'art. 3, comma 50 della Legge 23/12/1996 n. 662 prevede una rivalutazione del
reddito dominicale dei terreni pari all'80%.

Alla luce di tali considerazioni, l'Agenzia del Territorio pone dubbi sul se sia tutt'ora ancora corretto
l'utilizzo del criterio esposto per aggiornare il canone enfiteutico; posto, infatti, che l'ultimo
coefficiente di rivalutazione dei redditi dominicali ([1]) – non soggetto a revisione dal lontano 1979

([1]) - pare, allo stato, ancora quello dell'80%, si è rilevato che operando in tal senso si perviene comunque alla determinazione di somme non adeguatamente corrispondenti alla realtà economica.

L'Agenzia del Territorio quindi, ritiene più opportuno utilizzare, anche con riferimento alle enfiteusi antecedenti al 1941, il criterio dell'indennità di esproprio dei fondi rustici, sostanzialmente in linea con quanto statuito dalla Corte Costituzionale (Sent. 406/1988) in merito alla necessità di rapportare i canoni ed il capitale di affrancazione "alla effettiva realtà economica" (si veda anche, in proposito, il parere dell'Avvocatura Distrettuale dell'Aquila CS 260/1999, recepito in una circolare del Ministero n. 118 del 09/09/1999).

Si conclude che per tutte le enfiteusi su fondo agricolo il capitale di affrancazione ed i canoni andranno determinati facendo ricorso al criterio dell'indennità di esproprio e non piuttosto a quello del reddito dominicale ([1]) rivalutato non più rispondente all'effettiva realtà economica.

In merito alle enfiteusi urbane l'Agenzia del Territorio continuerà a seguire il criterio di calcolo già esposto nella nota dipartimentale del 2000 determinando il canone con l'applicazione, al valore dell'area edificabile, e un equo saggio di rendimento, in quando se si considerasse il valore venale del bene si determinerebbe un capitale di affrancazione eccessivamente oneroso per l'enfiteuta.

In merito alla problematica dell'estinzione ex lege delle enfiteusi di cui all'art. 60 della Legge 222/1985 (che riguarda esclusivamente i terreni concessi dal Fondo Edifici di Culto) secondo cui si estinguono di diritto i rapporti enfiteutici per i quali il FEC abbia riscosso canoni inferiori alle lire 60.000 annue, il corrispondente canone andrà calcolato in relazione al valore del fondo accertato all'anno 1987.

Allegati:


- Scarica il FILE PDF della Circolare dell'Agenzia del Territorio 29104/2011

< ([1]) QUADRO NORMATIVO CHE DISCIPLINA IL REDDITO DOMINICALE >

Prima revisione: con valori riferiti al 01 gennaio 1914 - R.D.L. 7 gennaio 1923 n. 17, art. 1 comma 1 (G.U. 18.1.1923 n. 14) - Disposizioni per la revisione generale degli estimi catastali;

Seconda revisione: con valori riferiti alla media dei prezzi correnti tra il 01/01/1937 e la fine delle operazioni di revisione - R.D.L. 4 aprile 1939, n. 589, art. 2 comma 1 (G.U. 22.4.1939 n. 96) - Revisione generale degli estimi dei terreni;

Terza revisione: con valori riferiti al biennio 1978-1979 - Decreto del Ministero delle Finanze 13 dicembre 1979, art. 1 comma 3 (G.U. 18.2.1980 n. 47), Revisione generale degli estimi dei terreni - Decreto del Ministero delle Finanze 07 febbraio 1984 per la pubblicazione delle tariffe attualmente in vigore;

Quarta revisione: con valori riferiti al biennio 1988-1989 - Decreto Ministero delle Finanze 20 gennaio 1990, art. 1 comma 3 (G.U. 7.2.1990 n. 31) - Revisione generale degli estimi del Catasto terreni, sospesa e mai portata a termine perché l'art. 2, comma 1-sexies del D.L. 23/01/1993 n. 16, convertito con la Legge 24/03/1993 n. 75, ha previsto nuovi criteri di formazione delle zone censuarie, di classificazione e determinazione delle rendite del catasto dei terreni che tengano conto della potenzialità produttiva dei suoli. Con l'art. 9, comma 10, del D.L. 30/12/1993, n. 557 convertito con modificazioni nella L. 26/02/1994 n. 133, il legislatore si è ravveduto ed ha rivisitato la suddetta norma, prevedendo nuovi criteri anche per la qualificazione dei terreni e per la produzione e l'aggiornamento della cartografia catastale. Infine con L. 18/02/1999 n. 28 (che  modifica il comma 154 dell'art. 3 della Legge 23/12/1966, n. 662) è stato approvato un emendamento governativo delegando il Governo ad emanare un regolamento per disciplinare il sistema estimale catastale. A tutt'oggi questa quarta revisione è sospesa.