

Attualità

La disciplina fiscale degli immobili (1)

23 Settembre 2005

Imposte dirette: aspetti generali

Thumbnail
Image not found or type unknown

Premessa

Il mercato immobiliare, negli ultimi anni, sta vivendo un periodo di fermento e di progressivo sviluppo, per una serie di fattori sia prettamente economici sia legati a motivazioni socio-culturali.

Infatti, la sempre minore fiducia negli investimenti finanziari porta le famiglie a investire nel "mattone", bene che, in periodi di difficoltà economiche, dà, sicuramente, maggiori garanzie.

Di tutto ciò si è accorto anche il legislatore fiscale che, se da un lato continua a incentivare tutte quelle forme agevolative che favoriscono lo sviluppo della piccola proprietà (si pensi, ad esempio, all'agevolazione prevista per l'acquisto della "prima casa"), dall'altro, specialmente negli ultimi tempi, sta affinando e inasprendo sempre di più le disposizioni che tendono a colpire tutte quelle forme di elusione ed evasione fiscale insite nel settore immobiliare.

Basti pensare alle norme contenute nella Finanziaria 2005 (legge 30 dicembre 2004, n. 311), che hanno introdotto rilevanti novità rivolte a combattere le predette forme di elusione ed evasione.

Nel presente lavoro, verrà analizzata la disciplina fiscale degli immobili (sia terreni che fabbricati), partendo dalle imposte dirette per arrivare all'Iva e alle indirette, senza trascurare tutte le norme agevolative vigenti.

1. IMPOSTE DIRETTE

1.1 Aspetti generali

1.1.1 Definizione di redditi fondiari

L'articolo 6 del Dpr n. 917/1986, tra la classificazione dei redditi soggetti a Irpef, inserisce anche quelli fondiari.

Il successivo articolo 25 stabilisce che costituiscono redditi fondiari quelli inerenti i terreni e i fabbricati situati nel territorio dello Stato, iscritti o iscrivibili nel catasto dei terreni o nel catasto edilizio urbano con autonoma attribuzione di rendita.

I redditi fondiari si distinguono in:

- redditi dominicali dei terreni
- redditi agrari di terreni
- redditi dei fabbricati.

1.1.2 Titolarità e imputazione dei redditi fondiari

I redditi fondiari concorrono a formare il reddito complessivo del soggetto che possiede l'immobile a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, per il periodo di imposta in cui si è verificato il possesso.

Tale principio, contenuto nell'articolo 26 del Dpr n. 917/1986, dispone, dunque, l'attribuzione del reddito al contribuente, indipendentemente dalla percezione dello stesso, a differenza di quanto accade per altre tipologie di reddito, la cui tassazione è strettamente connessa alla loro percezione (basti pensare al reddito di lavoro dipendente)⁽¹⁾.

Tra gli altri diritti reali rientra anche il diritto di abitazione sull'abitazione principale e relative pertinenze, che spetta al coniuge del defunto ai sensi dell'articolo 540 del codice civile e al coniuge separato convenzionalmente o per sentenza.

Il diritto di abitazione viene riconosciuto anche in capo ai soci delle cooperative edilizie a proprietà divisa e ai soggetti assegnatari di alloggi a riscatto, a seguito di patto di futura vendita con enti.

Nei casi di contitolarità della proprietà o altro diritto reale sull'immobile o di coesistenza di più diritti reali su di esso, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto per la parte corrispondente al suo diritto.

Se il possesso dell'immobile è stato trasferito, in tutto o in parte, nel corso del periodo di imposta, il reddito fondiario concorre a formare il reddito complessivo di ciascun soggetto proporzionalmente alla durata del suo possesso.

1.1.2.1 Eccezione: canoni non percepiti in caso di sfratto per morosità

Il principio di imputazione dei redditi fondiari a prescindere dalla loro percezione non è applicabile nel caso in cui è in piedi una procedura di sfratto per morosità.

Infatti, è previsto che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili a uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento

giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore.

E' importante, dunque, stabilire il momento in cui il reddito è escluso da tassazione e cioè cosa si intende con la locuzione "conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore".

Per fare ciò occorre richiamare le norme del codice di procedura civile che disciplinano la materia; in particolare, la norma si riferisce al momento in cui l'intimato:

- non compare o, pur comparando, non si oppone (art. 633 c.p.c.), oppure
- si oppone (art. 665, c.p.c.).

La norma, pertanto, presenta le seguenti caratteristiche:

- vale solo per le locazioni di immobili a uso abitativo (sono, ad esempio, escluse quelle per uso commerciale)
- il canone pattuito non deve essere stato percepito
- si riferisce al procedimento di convalida dello sfratto per morosità del conduttore
- il locatore deve aver promosso un giudizio civile al fine di ottenere la convalida dello sfratto per morosità del conduttore, il quale si sia reso inadempiente in base agli articoli 657 e seguenti c.p.c.
- la possibilità di non tassare i canoni non percepiti decorre, comunque, dal momento nel quale viene concluso il procedimento. Non è sufficiente, pertanto, una pronuncia di convalida dello sfratto, ad esempio, per finita locazione, ma occorre che sia dovuta all'inadempimento protratto del conduttore che dà luogo alla morosità
- per le imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti come da accertamento avvenuto nell'ambito del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità è riconosciuto un credito di imposta di pari ammontare.

1.1.3 Immobili di soggetti non residenti

Producono redditi fondiari gli immobili situati nel territorio dello Stato italiano, non rilevando, in alcun modo, la residenza del titolare.

Però, va ricordato, che, per i soggetti non residenti, l'articolo 23 del Dpr n. 917/1986 prevede che si considerano prodotti nel territorio dello Stato i redditi fondiari relativi a immobili ivi situati.

Pertanto, ai sensi della normativa italiana, i redditi dei terreni e dei fabbricati situati nel territorio

italiano sono imponibili in Italia anche nel caso in cui gli stessi siano posseduti da soggetti non residenti.

Tuttavia, nel caso in cui il Paese di residenza sia legato all'Italia da una convenzione per evitare le doppie imposizioni, nella stessa sono in genere previste misure per evitare che su tali redditi si verifichi una doppia imposizione.

I redditi dei terreni e dei fabbricati situati all'estero posseduti da soggetti non residenti non vanno dichiarati.

Va precisato, comunque, che, il fabbricato che il non residente possiede in Italia non può essere considerato come abitazione principale.

Si considera infatti abitazione principale quella nella quale il contribuente dimora abitualmente. Al non residente non spetta quindi la deduzione dal reddito complessivo per l'abitazione principale.

Si ricorda, inoltre, che nel caso di più unità immobiliari a uso abitativo tenute a disposizione dal soggetto non residente non si applica, limitatamente a una di esse, l'aumento di un terzo della rendita catastale rivalutata, così come previsto, invece, per i soggetti residenti.

1.1.4 Esonero dalla dichiarazione Unico

Come accennato, i redditi fondiari vanno dichiarati nel modello Unico utilizzando i quadri a loro dedicati (in particolare, il quadro RA per i terreni, il quadro RB per i fabbricati e il quadro RL per i redditi diversi)⁽²⁾.

Sono, comunque, previste alcune ipotesi di esonero dalla presentazione della dichiarazione dei redditi; più precisamente, il contribuente non è obbligato a presentare la dichiarazione dei redditi se, durante il periodo d'imposta, ha posseduto:

- solo redditi fondiari per un importo complessivamente non superiore a 3mila euro. Nella determinazione di detto importo non si deve tener conto del reddito derivante dall'abitazione principale e relative pertinenze
- solo redditi di lavoro dipendente (corrisposti da più soggetti, ma certificati dall'ultimo sostituto d'imposta che ha effettuato il conguaglio) e reddito dei fabbricati, derivante esclusivamente dal possesso dell'abitazione principale e di sue eventuali pertinenze (box, cantina, eccetera)
- redditi da pensione per un ammontare complessivo non superiore a 7.500 euro ed eventualmente anche redditi di terreni per un importo non superiore a 185,92 euro e dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze

- solo reddito dei fabbricati, derivante esclusivamente dal possesso dell'abitazione principale e di sue eventuali pertinenze (box, cantina, eccetera).

1 - continua. La seconda puntata sarà pubblicata martedì 27

NOTE:

1) Come si dirà in seguito, il principio è in alcune ipotesi disatteso, come in caso di mancata percezione per morosità dei canoni di locazione in seguito a procedimento di sfratto o in caso di affitto di terreni agricoli.

2) Salvo quanto si dirà per gli immobili posseduti da imprese o professionisti.

di

Saverio Cinieri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/disciplina-fiscale-degli-immobili-1>