

Attualità

La disciplina fiscale degli immobili (5)

6 Ottobre 2005

Imposte dirette, reddito dei fabbricati: abitazioni secondarie, abitazioni locate, abitazioni rurali, immobili di interesse storico o artistico, immobili posseduti all'estero

Thumbnail
Image not found or type unknown

1.3.4 Abitazioni secondarie

Ai sensi dell'articolo 41 del Dpr n. 917/1986, se le unità immobiliari a uso di abitazione, possedute in aggiunta a quelle adibite ad abitazione principale del possessore o dei suoi familiari o all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi, sono utilizzate direttamente, anche come residenze secondarie, dal possessore o dai suoi familiari o sono comunque tenute a propria disposizione, il reddito è aumentato di un terzo.

La maggiorazione di un terzo non si applica agli immobili:

- concessi in comodato gratuito a familiari che vi dimorino abitualmente
- appartenenti a contribuenti residenti all'estero
- utilizzati come abitazione principale da contribuenti trasferiti per motivi di lavoro in altro comune
- destinati ad alloggio abitato dal portiere⁽¹⁷⁾.

1.3.5 Abitazioni locate

L'articolo 37, comma 4-*bis*, del Dpr n. 917/1986 stabilisce che, per i fabbricati locati, il reddito imponibile si ottiene confrontando il reddito effettivo netto derivante dalla locazione e la rendita catastale rivalutata del 5 per cento, e si dichiara il maggiore dei due. Il reddito effettivo netto si determina riducendo il canone annuo contrattuale di locazione nella misura del 15 per cento a titolo di spese forfetarie (25 per cento per i fabbricati siti nella città di Venezia e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano).

1.3.5.1 Agevolazioni per i proprietari

Per i proprietari di abitazioni locate e ubicate in aree ad alta densità abitativa, dal 1° gennaio 1999, è prevista un'ulteriore riduzione del 30 per cento del reddito imponibile derivante dai contratti di locazione, al netto della precedente riduzione del 15 per cento (o 25 per cento).

L'ulteriore abbattimento del canone del 30 per cento in favore del locatore è applicabile anche alle pertinenze⁽¹⁸⁾.

Le condizioni per applicare la predetta agevolazione sono le seguenti:

- il contratto deve essere di tipo "concordato o convenzionale", stipulato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, legge n. 431/1998
- nella dichiarazione dei redditi devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto
- l'unità immobiliare deve avere destinazione abitativa
- l'immobile deve essere ubicato in uno dei comuni considerati ad alta densità abitativa
- non si deve trattare di locazioni di natura transitoria, fatta eccezione per i contratti stipulati per gli studenti universitari fuori sede e per gli enti locali in qualità di conduttori, al fine di soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.

1.3.5.2 Agevolazioni per gli affittuari

Per gli affittuari di abitazioni principali locate con contratto "concordato o convenzionale" ex articolo 2, comma 3, legge n. 431/1998, spetta una detrazione così determinata:

- 495,80 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- 247,90 euro, se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro, ma non a 30.987,41 euro.

1.3.5.3 Agevolazioni in caso di proroga degli sfratti

In base a quanto disposto dal decreto legge 13 settembre 2004, n. 240, convertito dalla legge 12 novembre 2004, n. 269, ai proprietari degli immobili locati si applicano le agevolazioni fiscali (reddito imponibile ridotto al 30 per cento, in base a quanto previsto dall'articolo 8, comma 1, legge n. 431/1998), mediante l'incremento al 70 per cento della percentuale di ulteriore riduzione del reddito imponibile, ferma restando l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro nella misura del 70 per cento.

1.3.5.4 Lotta all'evasione

Come già accennato, la Finanziaria 2005 (legge n. 311/2004) ha previsto una serie di norme con l'intento di contrastare la diffusa evasione nel settore delle locazioni.

1.3.5.4.1 Limitazione all'attività di accertamento

L'articolo 1, commi 342-343, della legge n. 311/2004 ha disposto che i contribuenti, che dichiarano un reddito derivante dalla locazione dei fabbricati non inferiore al maggiore importo tra l'85 per cento del canone di locazione e il 10 per cento del valore dell'immobile, non possono essere accertati su tale reddito.

Gli accertamenti inibiti riguardano:

- le indagini bancarie⁽¹⁹⁾
- l'accertamento sintetico⁽²⁰⁾
- l'accertamento parziale⁽²¹⁾
- la rettifica delle dichiarazioni dei soggetti diversi dalle persone fisiche⁽²²⁾.

Per determinare il valore dell'immobile, in base a quanto chiarito dalla circolare 10 marzo 2005, n. 10/E (punto 10.1), si applicano gli stessi coefficienti validi ai fini dell'imposta di registro⁽²³⁾, e, in particolare, ai moltiplicatori si applica sempre la rivalutazione del 20 per cento (pertanto, il coefficiente applicabile per determinare il valore dell'immobile è 120).

Inoltre, per le locazioni di durata inferiore all'anno, al fine di individuare il limite all'attività di accertamento, il valore determinato su base catastale deve essere rapportato alla durata del contratto⁽²⁴⁾.

1.3.5.4.2 Omessa registrazione del contratto di locazione

La legge n. 311/2004 prevede, poi, un'ulteriore disposizione che colpisce i casi di omessa registrazione del contratto di locazione.

Infatti, il comma 342 dell'articolo 1 dispone che, in caso di omessa registrazione del contratto di locazione degli immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi di imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso.

E' importante precisare che, però, tale presunzione vale solo ai fini fiscali senza che produca alcun effetto di natura civilistica⁽²⁵⁾.

Ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 per cento del valore dell'immobile.

1.3.5.4.3 Acquisizione di dati sulle utenze

Sono inoltre previste le seguenti norme con l'intento di acquisire maggiori dati sugli immobili:

- introduzione dell'obbligo di indicare il codice fiscale dell'utente anche nei contratti di somministrazione di servizi idrici e gas (in precedenza, tale obbligo valeva solo per i contratti di somministrazione di energia elettrica)⁽²⁶⁾
- ha posto in capo alle aziende, istituti, enti e società (ad esempio, Enel, aziende elettriche, municipali, eccetera) l'obbligo di comunicare, a partire dall'1/4/2005, all'Anagrafe tributaria i dati catastali identificativi degli immobili presso cui sono attivate utenze relative alla somministrazione di energia elettrica, acqua e gas⁽²⁷⁾.

1.3.5.4.4 Invio della comunicazione di cessione del fabbricato

La comunicazione di cessione di fabbricato di cui all'articolo 12 del decreto legge 21/3/1978, n. 59, convertito nella legge 18/5/1987, n. 191 (di lotta al terrorismo), non deve essere più presentata all'autorità di Pubblica sicurezza, ma inviata telematicamente all'Agenzia delle Entrate⁽²⁸⁾.

Va però ricordato che la decorrenza di tale disposizione è stata spostata alla data indicata in apposito decreto interdirigenziale che sarà emanato dal ministero dell'Interno e dall'Agenzia delle Entrate.

1.3.6 Abitazioni rurali

Le costruzioni rurali e relative pertinenze, comprese quelle adibite a uso non abitativo, appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni cui servono, effettivamente adibite agli usi agricoli, sono esenti dall'Irpef.

A tal fine devono, gli immobili devono possedere i seguenti requisiti di ruralità⁽²⁹⁾:

- devono essere posseduti dal titolare del diritto di proprietà sul terreno o dall'affittuario o da chi conduce il fondo e da loro familiari conviventi a loro carico o da pensionati per attività svolta in agricoltura o da coadiuvanti iscritti come tali ai fini previdenziali
- devono essere utilizzati come abitazione o per funzioni strumentali all'attività agricola dai soggetti di cui sopra o da dipendenti esercenti attività agricole nell'azienda a tempo

indeterminato o determinato (con più di 100 giornate lavorative all'anno) o da persone addette all'attività di alpeggio

- devono essere asserviti a un fondo con superficie non inferiore a 10mila metri quadrati censito nel catasto terreni con attribuzione di rendita. Il limite è di 3mila metri quadrati nel caso di colture in serre o funghicoltura o nel caso di ubicazione del terreno in un comune montano
- non devono essere abitazioni di lusso o abitazioni aventi le caratteristiche delle categorie A/1 (abitazioni signorili) e A/8 (abitazioni in ville).

Inoltre, il volume d'affari di chi conduce il fondo deve risultare superiore al 50 per cento del reddito complessivo Irpef al netto dei trattamenti pensionistici corrisposti per attività svolta in agricoltura. La percentuale deve essere superiore al 25 per cento in caso di terreno ubicato in comune montano.

1.3.7 Immobili di interesse storico o artistico

Per gli immobili di interesse storico ai sensi del Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42, la rendita deve essere determinata applicando la minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni nella zona censuaria nella quale l'immobile è collocato.

In caso di immobili locati, l'Agenzia delle Entrate, conformandosi alla sentenza della Corte costituzionale 28/11/2003, n. 346, ha chiarito⁽³⁰⁾, discostandosi dalla precedente posizione⁽³¹⁾, che, anche in tal caso, il reddito degli immobili storici e artistici si determina applicando la minore delle tariffe d'estimo della zona, a prescindere dal canone di locazione.

1.3.8 Immobili posseduti all'estero

La tassazione degli immobili situati all'estero avviene in base al regime di tassazione previsto dalle norme estere.

In particolare, l'articolo 70 del Dpr n. 917/1986 prevede due casi:

- immobile soggetto alle imposte sui redditi estere: concorre alla formazione del reddito complessivo per un ammontare netto risultante dalla valutazione effettuata dallo Stato estero per il corrispondente periodo d'imposta, o, in caso di difformità dei periodi di imposizione, per il periodo di imposizione estero che scade nel corso di quello italiano⁽³²⁾

- immobile non soggetto alle imposte sui redditi estere: concorre alla formazione del reddito complessivo per l'85 per cento dell'ammontare percepito nel periodo d'imposta.

Sintetizzando, dunque, il trattamento fiscale degli immobili posseduti all'estero varia a seconda che:

- l'immobile sia produttivo di reddito (ad esempio, concesso in locazione)
- l'immobile non sia produttivo di reddito (ad esempio, immobili non assoggettati a tassazione sulla rendita nello Stato estero e/o non locati).

Nel primo caso (immobile produttivo di reddito), il contribuente deve:

- dichiarare il reddito tra quelli diversi compilando il quadro RL
- compilare il modulo RW in cui indicare:
 - nella sezione I, il trasferimento delle somme (se superiori a 12.500 euro) dall'Italia all'estero nel periodo di imposta in cui è avvenuto l'acquisto
 - nella sezione II, per ogni anno di possesso, il valore dell'immobile detenuto all'estero (se superiore a 12.500 euro).

Nel caso in cui, invece, l'immobile non sia produttivo di reddito all'estero, il contribuente non deve dichiarare alcun reddito in Italia, limitandosi solamente a compilare il modulo RW al momento dell'eventuale trasferimento di somme dall'Italia all'estero per l'acquisto (sempre se superiori a 12.500 euro).

5 - continua. La sesta puntata sarà pubblicata martedì 11; le prime quattro sono consultabili nella sezione "Riflettori su..."

NOTE:

17) Cfr. circolare ministeriale 10 giugno 1993, n. 7/1106

- 18) Cfr. circolare ministeriale 10 giugno 2004, n. 24/E
- 19) Cfr. articolo 32, comma 1, numero 7, del Dpr n. 600/1973
- 20) Cfr. articolo 38, Dpr n. 600/1973
- 21) Cfr. articolo 41-*bis*, Dpr 600/1973
- 22) Cfr. articolo 40, Dpr 600/1973
- 23) Si tratta dei coefficienti per la valutazione automatica ex articolo 52, comma 4, Dpr n. 131/1986
- 24) Cfr. circolare Agenzia delle Entrate 16 marzo 2005, n. 10/E, punto 10.2
- 25) Cfr. circolare Agenzia delle Entrate 16 marzo 2005, n. 10/E, punto 10.3
- 26) Cfr. articolo 1, comma 332, lettera a), n. 1), legge n. 311/2004
- 27) Cfr. articolo 1, comma 332, lettera b), n. 2), legge n. 311/2004
- 28) Cfr. articolo 1, commi 344 - 345, legge n. 311/2004
- 29) Cfr. articolo 9, commi 3 e 3-*bis*, decreto legge n. 557/1993
- 30) Cfr. circolare 14 marzo 2005, n. 9/E
- 31) Cfr. circolare ministeriale 10 giugno 1993, n. 7/1106
- 32) Spetta il credito d'imposta

di

Saverio Cinieri

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/attualita/articolo/disciplina-fiscale-degli-immobili-5>