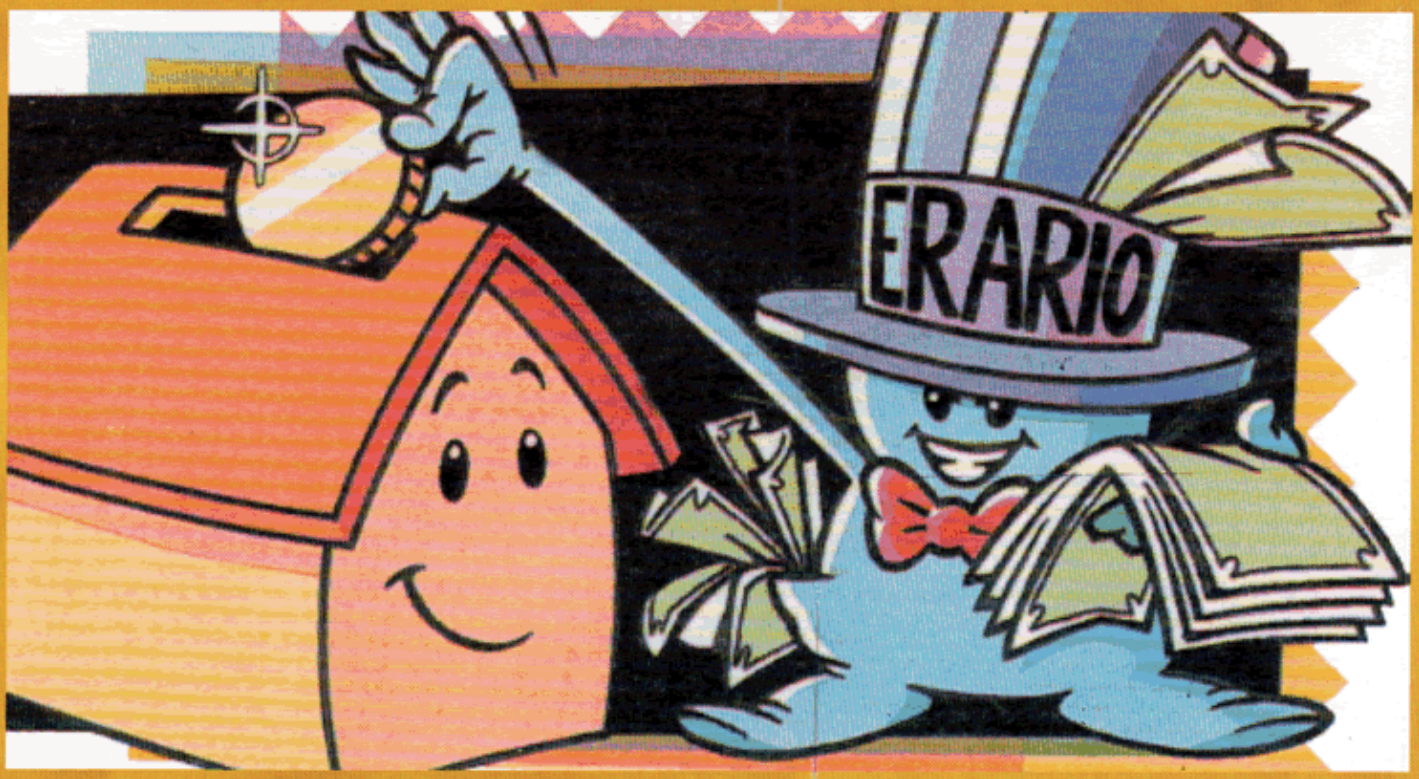
SUPPLEMENTO A EDILI, MAGAZINE DELL'EDILIZIA JONICA ANNO 8° - N. 1-2 - genn. febbr. 2005

# IL TRATTAMENTO FISCALE DEGLI IMMOBILI




A CURA DELL'AVV. MAURIZIO VILLANI

Avvocato Tributarista in Lecce
componente del Consiglio dell'Unione Nazionale
delle Camere degli Avvocati Tributaristi

in collaborazione con l'Avv. Daniela Lorenzo

SPEDIZ. IN ABB. POST. - 70% - ART. 2 COMMA 20/6 - LEGGE 662/96 FILIALE DI TARANTO - DISTRIBUZIONE GRATUITA

## SOMMARIO


**CAPITOLO 1**
Immobili, terreni e fabbricati: l'attuale normativa fiscale 4

**SEZIONE PRIMA - L'IRPEF**
1 La disciplina fiscale Irpef sui fabbricati 4
A. abitazione principale 4
B. fabbricati concessi in locazione 4
C. immobili tenuti a disposizione 5
D. immobili di nuova costruzione 5
2. Le imposte dirette ed indirette sulla compravendita di immobili e terreni **5**
A. immobili 5
B. terreni 6
2.1. I requisiti per le agevolazioni "prima casa" 6
2.1.1. Le agevolazioni prima casa: casi particolari 6
2.2. Diventa più pesante la tassazione sui mutui per la "seconda casa" 6
Novità legislative - Finanziamenti interessati - Aspetti problematici 6
3. La determinazione del valore catastale 9
A. immobili 9
B. terreni 9

**SEZIONE SECONDA - LE RISTRUTTURAZIONI** **10**
1. La detrazione Irpef del 36% 10
2. Le condizioni per poter fruire della detrazione 10
3. Per quali lavori spettano le agevolazioni 10
4. Chi può usufruire della detrazione del 36% 11

**SEZIONE TERZA - L'ICI** **11**
1. Quadro introduttivo 11
2. Chi la deve pagare 11
3. Come si determina il valore dell'immobile 12
**A** Per i fabbricati 12
A.1. I fabbricati d'interesse storico/artistico: gli orientamenti a confronto
A.2 ...Altri casi giurisprudenziali
**B** Per le aree fabbricabili 13
B.1. La determinazione del valore imponibile
B.2. "Area fabbricabile": legislazione e giurisprudenza a confronto
**C** Per i terreni agricoli 14
4. Quanto, come e quando si deve pagare 14
4.1 Il Consiglio di Stato frena la proliferazione delle aliquote Ici 14
4.2 Il credito Ici del Comune fa scattare il privilegio sui beni mobili del debitore 14
4.3. Detrazioni e riduzioni d'imposta 15

**CAPITOLO 2**
La Finanziaria 2005: alcune novità legislative, in materia di immobili, a partire dal 01/01/2005. 16

**SEZIONE PRIMA - ARTICOLO 1, co. 335, 336, 337, 338 e 540**
1. La revisione del classamento delle unità immobiliari 16
A. Normativa 16
B. Spunti costruttivi. Il meccanismo - La casistica - Le reazioni 16

**SEZIONE SECONDA - ARTICOLO 1, co. 341, 342 e 343**
1. La liquidazione dell'imposta derivante dai contratti di locazione 17
A. Normativa 17
B. Spunti costruttivi. Il meccanismo - La casistica - Le reazioni - Il quesito 18

**ALLEGATI** **20**
Allegato 1. Le categorie catastali 20
Allegato 2. I tributi sulle compravendite 21
Allegato 3. I principali aumenti sulle Imposte 22
Allegato 4. Il valore catastale dei beni immobili 23

# IL TRATTAMENTO FISCALE DEGLI IMMOBILI

## CAPITOLO 1
## Immobili, terreni e fabbricati: l'attuale normativa fiscale.

Gli immobili - terreni e fabbricati - sono soggetti a numerose imposte che colpiscono il loro reddito (Irpef e addizionali all'Irpef), il loro possesso in quanto beni patrimoniali (Ici) ed il loro trasferimento, realizzato mediante atto tra vivi - come la donazione o la compravendita - o attraverso la successione ereditaria.

Mentre per l'Irpef le aliquote sono progressive, uno stesso reddito, dunque, proveniente da immobili è tassato in misura più o meno elevata a seconda del reddito complessivo nel quale è venuto a confluire. L'Ici, invece, si determina applicando l'aliquota stabilita dai Comuni.

Nel caso di trasferimento mediante compravendita, le imposte applicate sono l'imposta di registro (in alternativa, l'Iva), l'imposta ipotecaria e catastale; nel caso di trasferimento per donazione (o successione), le imposte ipotecarie e catastali più l'imposta di registro se la donazione viene effettuata tra estranei e viene superata la franchigia.

Qui di seguito si cercherà di delineare innanzitutto il quadro normativo generale cui si inserisce il trattamento fiscale degli immobili passando in rassegna le principali pronunce giurisprudenziali e novità legislative, al fine di ricostruire e comprendere poi, ove ciò sia possibile, la natura giuridica dell'istituto.

### SEZIONE PRIMA
### L'IRPEF

#### 1. La disciplina fiscale Irpef sui fabbricati

L' Irpef è dovuta da tutti coloro che possiedono fabbricati a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale.

La tassazione ai fini Irpef è differente a seconda che si tratti di:

A) Abitazione principale

Innanzitutto, cosa si intende per abitazione principale?

L'abitazione principale è l'immobile posseduto a titolo di proprietà o di altro diritto reale (per esempio usufrutto) ed utilizzato come dimora principale dal contribuente o/e dai suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado). A tal fine rilevano le risultanze dei registri anagrafici o l'autocertificazione con la quale si può attestare che la dimora principale è in un luogo diverso da quella anagrafica. Ai contribuenti che hanno la dimora abituale nella casa di proprietà o posseduta a titolo di usufrutto o altro diritto reale spetta una deduzione dal reddito complessivo pari all'ammontare dell'intera rendita catastale dell'immobile e delle relative pertinenze.

Sia la casa che le pertinenze diventano così esenti da Irpef.

B) Fabbricati concessi in locazione

Il reddito che il proprietario ricava dalla locazione di un fabbricato è tassato in maniera diversa in corrispondenza delle varie tipologie di contratti di locazione. In particolare, se l'immobile è locato:

- ad equo canone: il reddito da assoggettare all'Irpef è quello derivante dal canone annuo di locazione, ridotto del 15% a titolo forfetario (o del 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna);
- in libero mercato: il reddito è dato dal valore più alto tra la rendita catastale rivalutata e il canone di locazione (aggiornato con le rivalutazioni Istat) ridotto del 15% (o del 25% per i fabbricati situati nella città di Venezia e in alcune isole della Laguna);
- a canone convenzionale: il reddito da assoggettare all'Irpef, determinato con le stesse modalità previste per i fabbricati affittati ad uso abitativo in libero mercato, è ridotto ulteriormente del 30% se il fabbricato è sito in uno dei comuni ad alta densità abitativa.

Al riguardo è importane chiarire che sui **canoni di locazione di case turistiche**, per l'assoggettamento, ai fini Iva, conta di volta in volta la qualifica del **proprietario del bene immobile** che può alternativamente rivestire la qualità di "privato", impresa costruttrice dell'immobile o altra impresa che possiede il bene a puro scopo di investimento (Risoluzione 10 agosto 2004 n. 117/E).

**IMPORTANTE:** Nel caso in cui l'immobile viene concesso in affitto, nella dichiarazione dei redditi deve essere indicato il canone di locazione, anche se **non è stato percepito effettivamente**. I canoni di locazione non percepiti (per l'ammontare accertato dal giudice) non devono, invece, essere riportati nella dichiarazione dei redditi a partire dal termine del procedimento di convalida di sfratto per morosità del conduttore (**Art. 26, comma 1 del Tuir**). Nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti è riconosciuto un **credito d'imposta**, pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti. In tutti questi casi il reddito dei fabbricati è determinato sulla base della sola rendita catastale.

Tuttavia, con riferimento alla norma in indirizzo, non applicabile alle locazioni non abitative, la **Corte Costituzionale** con sentenza del 25 luglio 2000 ha affermato che "il riferimento al canone di locazione (anziché alla rendita catastale) potrà operare nel tempo solo fin quando risulterà in vita un contratto di locazione e quindi sarà dovuto un canone in senso tecnico.

Quando, invece, la locazione (rapporto contrattuale) sia cessata per scadenza del termine (**articolo 1574 del Codice civile**) e il locatore pretenda la restituzione essendo in mora il locatario per il relativo obbligo, ovvero quando si sia certificata una qualsiasi causa di risoluzione di contratto, tale riferimento al reddito locativo non sarà più praticabile, tornando in vigore la regola generale".

Da quanto sopra deriva che:

- per i canoni maturati **fino alla sentenza di morosità**, vige purtroppo l'obbligo di dichiarazione per i contratti a uso non abitativo;
- in presenza di **clausola risolutiva espres-**

**sa** collegata alla morosità, viene meno il contratto e quindi l'obbligo di dichiarare le somme maturate successivamente a favore del locatore.

C) Immobili tenuti a disposizione
Per i fabbricati ad uso abitazione posseduti in aggiunta a quello utilizzato come abitazione principale - **pur non essendo di proprietà ma detenuto in locazione** -, il reddito viene determinato applicando alla rendita catastale l'aumento di 1/3, a meno che non siano stati concessi in uso gratuito a un familiare che vi trasferisca la residenza

D) Immobili di nuova costruzione
Questi fabbricati divengono "produttivi" di reddito, e devono quindi essere dichiarati, a partire dalla data in cui possono essere utilizzati per l'uso cui sono destinati e, comunque, a decorrere dal momento in cui vengono utilizzati, se anteriore.

**2. Le imposte dirette ed indirette sulla compravendita di immobili e terreni**
A. Immobili
In caso di acquisto di un immobile si applicano l'imposta di registro o alternativamente l'Iva (a seconda del venditore) e le imposte ipotecaria e catastale.
Quando il venditore **è un soggetto Iva** che opera nell'edilizia (ad esempio, un'impresa di costruzioni), sul prezzo di acquisto indicato nell'atto di compravendita bisognerà corrispondere (Allegati n.2 e 3):
• Iva al **10%**, **4%** se trattasi di prima casa (in quanto bene finito*****);
• Imposta di registro in misura fissa: **168,00 euro**;
• Imposta ipotecaria in misura fissa: **168,00 euro**;
• Imposta catastale in misura fissa: **168,00 euro**.
**Negli altri casi** (ad es., nell'acquisto da un privato) le imposte da corrispondere sono:
• Registro, **7%**, **3%** se trattasi di prima casa;
• Ipotecaria, **2%** (in misura fissa di **168,00 euro** se si tratta di prima casa);
• Catastale, **1%** (in misura fissa di **168,00 euro** se si tratta di prima casa).
Le imposte di registro (ipotecaria e catastale) vengono versate dal notaio al momento della registrazione.
*Come mai questo duplice ambito impositivo?*
Accade spesso che i due principali tributi indiretti sui consumi (Iva) e sui trasferimenti di ricchezza (imposta di registro proporzionale) abbiano in comune lo stesso oggetto: per esempio, la vendita di un edificio da parte di un costruttore. In casi del genere, non essendo ovviamente tollerabile l'applicazione di entrambi i tributi, entra in azione il cosiddetto "**principio di alternatività**", che consiste, in sostanza, nell'applicare **una** soltanto delle due imposte, accordando il diritto di precedenza all'Iva.
Questo principio è sancito nell'**art. 40 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131** (testo unico dell'imposta di registro), il quale stabilisce che per gli atti relativi a cessioni di beni e prestazioni di servizi soggette all'Iva, l'imposta di registro si applica in misura fissa (e non con le aliquote previste dalla tariffa).

* **IMPORTANTE**: Le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale sono state aumentate a decorrere dal **1° febbraio 2005** (D. L. n. 7 del 31.01.2005, pubblicato sulla G.U. del 31 gennaio 2005, n. 24). In tale occasione è stato aumentato il bollo per la registrazione telematica del rogito passato da euro 176,00 a euro 230,00 e le visure ipotecarie e catastali, prassi inevitabile durante le procedure di compravendita di un immobile, che sono da euro 58,00 a euro 86,00. L'ultimo aumento delle imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali era stato disposto con il D.L. n. 323 del 1996.
Sul punto, la formulazione del decreto legge che prevede che "le disposizioni hanno effetto dal **1° febbraio 2005**", secondo i notai, lascia aperta la strada a **diverse interpretazioni** perché non precisa se bisogna fare riferimento alla data di pubblicazione o di emanazione degli atti, di autenticazione, di registrazione, di esecuzione delle formalità. Lo studio del **Consiglio nazionale del notariato** prende in considerazione i singoli tributi.
**a) Imposta di registro.** Per gli atti che hanno una data certa (atto pubblico, scrittura privata autenticata) non rileva la presentazione per la registrazione, bensì la data di formazione dell'atto stesso. Per gli atti che non hanno data certa ai fini della decorrenza rileva invece la presentazione per la registrazione.
**b) Imposta di bollo.** Per quanto riguarda gli atti da registrare con modello unico informatico "la misura dell'imposta dell'imposta di bollo forfetizzata è determinata in base alle norme vigenti al tempo della formazione dell'atto, indipendentemente dall'importo in vigore al momento della richiesta di registrazione e dell'esecuzione delle formalità". Bisogna anche considerare le note di trascrizione, di iscrizione, di rinnovazione, domande di annotazione nei registri immobiliari, anche con efficacia di volture fuori dei casi di adempimento unico: le modifiche introdotte con il nuovo decreto prevedono che l'imposta di importo forfetario, nella misura di euro 59,00, è dovuta all'atto della richiesta di formalità a prescindere dalla data dell'atto dal quale traggono origine.
**c) Imposta ipotecaria.** Per quanto attiene alle imposte ipotecarie, il notariato ritiene che siano sostenibili **due tesi.**
Secondo la **prima**, occorre distinguere a seconda che le imposte stesse siano da intendersi connesse alla formazione dell'atto o all'adempimento delle relative formalità.
Qualora si tratti di imposte ipotecarie connesse alle formalità occorrerà fare riferimento alla data di esecuzione delle stesse a prescindere dalla data di formazione dell'atto (si pensi per es. ai casi di trascrizione di accettazione di eredità o di trascrizione di atto divisionale o di iscrizione di ipoteca).
Nel caso si tratti, invece, di atti traslativi si può ipotizzare che, anche con riferimento alle imposte ipotecarie, valgano le stesse regole previste per l'applicazione dell'imposta di registro.
In base alla **seconda** tesi occorre distinguere secondo la natura del tributo: la conclusione è che la decorrenza dell'innalzamento dell'importo delle imposte ipotecarie in misura fissa è da riferirsi alla data della formazione dell'atto.
**d) Imposta catastale.** Questo tributo "è da intendersi comunque riferito alla formazione dell'atto e dunque la data della stipula dell'atto sarà il momento rilevante per l'individuazione della misura dell'imposta".
**e) Tassa ipotecaria.** Gli aumenti hanno efficacia a prescindere dalla data in cui la stipulazione è avvenuta, ma rileva unicamente il momento dell'esecuzione delle formalità.
**f) Diritti per domanda di voltura.** Trattandosi di tributi, aventi natura di tassa, riscossi dall'Agenzia del territorio in occasione dell'esecuzione di formalità, l'innalzamento degli importi alla misura di euro 35,00 deve intendersi riferito all'esecuzione delle stesse.
**g) Denunce di successione.** Restano i dubbi visto che dall'apertura della successione alla presentazione della denuncia può trascorrere un anno. Secondo i notai sarebbe opportuno far valere le leggi vigenti alla data di apertura della successione.
Si deve sottolineare, altresì, come la cessione di materie prime e semilavorate non scontano mai l'aliquota ridotta salvo nei casi di interventi di manutenzione e ristrutturazione, di cui all'**art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457,** realizzati su edifici a prevalente destinazione abitativa privata e purché ci sia anche la posa in opera (circolare 71/E del 7 aprile 2000).

B. Terreni

Per la compravendita di terreni edificabili ed agricoli le aliquote dell'imposta di registro sono dovute rispettivamente nella misura del:

- **8%** in caso di acquisto da un'impresa edilizia;
- **15%** in caso di acquisto da un privato.

2.1. I requisiti per le agevolazioni "prima casa"

I requisiti necessari per fruire, a pena di decadenza, delle agevolazioni prima casa, sopra elencate, riguardano:

***a) la natura dell'immobile acquistato***: le agevolazioni interessano solo i trasferimenti di case di abitazione "non di lusso". Le abitazioni non di lusso sono quelle non aventi le caratteristiche indicate dal D.M. 2.8.69 (che considera abitazioni di lusso, ad esempio, quelle dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie, o di campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a 650 mq);

***b) l'ubicazione dell'immobile acquistato***: l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel comune in cui ha sede o svolge l'attività il datore di lavoro da cui dipende l'acquirente che si sia trasferito all'estero per ragioni di lavoro; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

***c) le dichiarazioni che l'acquirente deve fare***: nell'atto di compravendita l' acquirente deve dichiarare:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi nel Comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, qualora già non vi risieda.

Giurisprudenza

Fabbricato abitativo non più idoneo alle necessità del proprietario: La Corte di Cassazione ha statuito che *la possidenza di un altro alloggio non osta alla fruizione dei benefici per l'acquisto della c.d. prima casa, di cui al D.L. 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla Legge 24 marzo 1993, n. 75, qualora quell'alloggio, pur munito di destinazione abitativa, sia inidoneo, per caratteristiche e dimensioni, ad offrire effettiva abitazione al compratore e alla sua famiglia* (Sentenza n. 19738 del 23 dicembre 2003).

2.1.1. Le agevolazioni prima casa: casi particolari

**- Acquisto di due appartamenti contigui allo scopo di riunirli in un'unica abitazione**

Le agevolazioni prima casa spettano limitatamente ad uno solo degli appartamenti, anche se gli stessi vengono acquistati contemporaneamente e con un unico atto. Nel momento dell'acquisto si configurano, infatti, come due unità abitative separate e corrispondenti a diverse unità catastali.

***- Acquisto di immobile in corso di costruzione o di ristrutturazione***

Le agevolazioni prima casa si applicano anche all'acquisto di fabbricati in corso di costruzione o allo stato rustico, nonché a quelli in corso di ristrutturazione.

Per quanto riguarda la detrazione sulla ristrutturazione, se l'acquisto dell'immobile prima casa avviene per successione ereditaria, il diritto a godere delle quote residue si trasmette all'erede.

***- Il contratto preliminare***

I requisiti prescritti per usufruire delle agevolazioni prima casa devono essere presenti al momento del passaggio della proprietà dell'abitazione e, quindi, dell'atto definitivo.

Non è però infrequente la stipula di un cosiddetto contratto preliminare: anche in questa sede è possibile chiedere l'applicazione del regime agevolato con la "**promessa**" di essere in possesso dei requisiti richiesti al momento della stipula dell'atto definitivo.

Il contratto preliminare è soggetto all'imposta di registro in misura fissa (129,11 euro). Qualora in sede di contratto preliminare siano versati degli acconti sul prezzo pattuito:

a) se il venditore è un privato, gli acconti saranno in ogni caso assoggettati all'imposta di registro del 3%;

b) se il venditore è soggetto Iva, sugli acconti si applicherà l'aliquota ridotta del 4%.

**- Credito di imposta per il riacquisto della prima casa**

**L'articolo 7, della legge n. 448 del 23.12.1998** prevede un credito d'imposta per le persone che hanno ceduto l'abitazione a suo tempo acquistata fruendo dei benefici previsti per la prima casa ai fini dell'imposta di registro e dell'Iva, ed entro un anno dalla vendita acquista un'altra abitazione non di lusso costituente prima casa.

Il credito di imposta è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'Iva, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'Iva dovuta in relazione al secondo acquisto.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 192/E del 2003, afferma che la condizione per evitare la decadenza delle agevolazioni è l'acquisto (entro un anno) di un immobile da adibire a propria abitazione principale, con ciò intendendo che il medesimo deve essere concretamente utilizzato come abitazione propria.

**- La permuta**

Un modo per ottenere il trasferimento della proprietà di un immobile è la permuta, e cioè il reciproco trasferimento di cose o altri diritti. Anche in questo caso, qualora ne sussistano i requisiti, trovano applicazione le agevolazioni "prima casa".

2.2. Diventa più pesante la tassazione sui mutui per la "seconda casa"

***Novità legislative***: Tra le novità introdotte con la legge **n. 191 del 30 luglio 2004**, di conversione del D.I. 168/2004, è da segnalare l'aumento dell'aliquota **dell'imposta sostitutiva sui finanziamenti bancari** a medio e lungo termine di cui all'art. 15 del D.P.R. 29/9/73, n. 601, che il decreto correttivo (l'**art. 1-bis**) ha **elevato**, sempre a decorrere dal **1° agosto 2004**, al **2%.**

Si tratta di un incremento davvero notevole (essendo pari al 700%) del prelievo fiscale sui prestiti concessi dalle aziende di credito alle persone fisiche che intendono acquistare un'abitazione **diversa** dalla **prima casa** di abitazione e delle relative pertinenze.

Ai fini in esame per prima casa si intende l'immobile per il quale ricorrono i requisiti indicati alla nota II-*bis* dell'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al Testo unico dell'imposta di registro (Dpr n. 131/86).

In altri termini, l'aumento dell'imposta so-

stitutiva riguarda il mutuo che si riferisce all'acquisto di un'abitazione per il quale non sia stato richiesto il trattamento fiscale disposto dalla predetta nota II-*bis* ("il cosiddetto acquisto prima casa"), e cioè:

**a)** nell'ipotesi di acquisto al quale non si applica l'Iva, l'imposta di registro nella misura del 3% e le imposte catastale e ipotecaria nella misura fissa di euro 168,00 cadauna;

**b)** nell'ipotesi di acquisto al quale non si applica l'imposta di registro, l'Iva nella misura del 4% e le imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di 168,00 euro cadauna.

***Finanziamenti interessati***: La collocazione della disposizione contenuta nel sesto comma dell'art. 1-bis del D.L. n. 168/2004, accanto alle misure che innalzano i moltiplicatori utilizzati per la valutazione automatica su base catastale dei beni immobili diversi dalla "prima casa", lasciava intendere sin dall'inizio che **l'intento del Legislatore** fosse quello di colpire essenzialmente **i mutui contratti per l'acquisto di "seconde case"**.

Tuttavia, a causa di una evidente svista di natura tecnica, l'originaria formulazione della norma, che aveva riguardo ai finanziamenti non riferiti "all'acquisto della prima casa di abitazione", finiva per colpire non soltanto i finanziamenti contratti per l'acquisto di "seconde case", ma in generale tutti gli altri finanziamenti bancari a medio e lungo termine, ivi compresi, ad esempio, quelli contratti per acquistare beni mobili o immateriali ovvero servizi, o ancora quelli contratti da imprese per finanziare la propria attività.

Con il **D.L. 3 agosto 2004 n. 220**, il Governo è quindi nuovamente intervenuto al fine di **circoscrivere l'ambito applicativo** dell'aumento dell'imposta sostitutiva ai soli finanziamenti contratti per **l'acquisto di abitazioni diverse dalla "prima casa"**.

L'art. 2 del menzionato decreto contiene, infatti, una norma di **interpretazione autentica** dell'art. 1-bis, comma 6, del D.L. n. 168/2004, in base alla quale l'aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva "*si applica ai finanziamenti erogati per l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, parte prima, annessa al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131*".

L'intervento dissolve ogni dubbio circa la persistenza dell'aliquota dello 0,25% in relazione ai **finanziamenti bancari a medio lungo termine** contratti per l'acquisto di immobili abitativi "prima casa", di immobili non abitativi, di beni mobili, servizi, ecc.

In ogni caso, ai fini dell'individuazione dell'aliquota da applicare, sembra necessario riferirsi alle indicazioni contenute nel contratto di finanziamento.

***Aspetti problematici***: Il D.L. n. 220/2004 lascia, comunque, aperte alcune **questioni problematiche** che concernono:

_ Finanziamenti contratti da imprese immobiliari del settore abitativo

La **circolare Assonime 6 agosto 2004 n. 38** ha rilevato che dall'aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva "**dovrebbero escludersi i finanziamenti** effettuati nei confronti di **imprese costruttrici** o che abbiano per oggetto esclusivo o principale dell'attività propria l'acquisto per la rivendita di beni immobili", osservando come "in caso contrario, si configurerebbe infatti un aggravio d'imposta su un intero settore di attività economica, cosa che certamente non era nelle finalità della norma".

Pur, tuttavia, attenendosi alla formulazione letterale della norma di interpretazione autentica, sembrerebbe invece che l'aliquota del 2% si applichi anche ai finanziamenti contratti da imprese che si occupino di edilizia abitativa (società immobiliari di costruzione, ristrutturazione, compravendita).

Sul punto, si auspica, pertanto, un nuovo intervento normativo o un chiarimento di fonte ufficiale.

_ Ristrutturazioni

Occorre aggiungere che secondo il **DL 220 del 3/7/2004 (articolo 2)** la norma che inasprisce il prelievo sui mutui si interpreta nel senso che l'aliquota dell'imposta sostitutiva nella misura del 2% si applica ai soli finanziamenti erogati per **l'acquisto, la costruzione o la ristrutturazione** di immobili ad uso abitativo, e relative pertinenze, per i quali non ricorrano i requisiti della "prima casa".

Non si può pensare che il termine "**ristrutturazione**" sia stato usato a caso, visto che questa locuzione ha un ben preciso significato tecnico nella legislazione vigente.

Quali sono, allora, gli interventi di ristrutturazione?

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli "**rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**". Questi interventi comprendono "il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti" nonché "quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica". In questi casi l'aliquota applicabile è quella del 2%, mentre l'aliquota dello 0,25% dovrebbe continuare ad applicarsi per una serie di interventi ai quali l'articolo 2 del DL 220/2004 non fa riferimento (interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica) non rientrando tecnicamente nella nozione di finanziamento contratto per finanziare lavori di ristrutturazione della "seconda casa".

Per avere il quadro completo della normativa vigente è bene soffermarsi sulla **definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio** ex L. n. 457 del 05.08.1978 e, poi, alla luce del Testo Unico (D.P.R. n. 380 del 06.06.2001).

Legge n. 457 del 5 agosto 1978

• **Articolo 31** - *Definizione degli interventi.*

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

**a) interventi di manutenzione ordinaria**, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**b) interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportano modifiche delle destinazioni d'uso;

**c) interventi di restauro e di risanamento conservativo**, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi ac-

cessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

**d) interventi di ristrutturazione edilizia**, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

**e) interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolanti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 1° giugno 1939, n. 1089 e dalla legge 29 giugno 1939, n. 1497, e succ. modiff. ed integrazioni.

D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001

• **Articolo 3** – *Definizioni degli interventi edilizi*

Ai fini del presente testo unico si intendono per:

**a) interventi di manutenzione ordinaria**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**b) interventi di manutenzione straordinaria**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportano modifiche delle destinazioni d'uso;

**c) interventi di restauro e di risanamento conservativo**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

| INTERVENTO | OPERAZIONI AD ALIQUOTA RIDOTTA | IVA % |
|---|---|---|
| **Costruzione** di fabbricati di cui all'art. 13 L. 02.07.1949, n. 408 e ss. modd. (Fabb. "**Tupini**") | - Acquisto di beni finiti (Voce 24 – parte II tab. A allegata al Dpr n. 633/72)<br>- Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto commissionati da soggetti "prima casa", imprese di costruzione e cooperative edilizie (voce 39 parte II tab. A allegata al Dpr n. 633/72)<br>- Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 127-quaterdecies parte III tab. A allegata al Dpr n. 633/72) | 4%<br>4%<br>10% |
| **Costruzione** di fabbricati rurali a destinazione abitativa | - Acquisto di "beni finiti" (voce 24 Parte II tab. A allegata al Dpr n. 633/72)<br>- Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 39 parte II tab. A allegata al Dpr n. 633/72 | 4%<br>4% |
| **Costruzione** di edifici assimilati ai fabbricati "Tupini" | - Acquisto di "beni finiti" (voce 127 sexies parte III tab. A allegata al Dpr n. 633/72)<br>- Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 127 septies parte III tab. A allegata al Dpr n. 633/1972) | 10%<br>10% |
| **Costruzione** di opere di urbanizzazione primaria e secondarie | - Acquisto di "beni finiti" (voce 127 sexies parte III tab. A allegata al Dpr n. 633/72)<br>- Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 127 septies parte III tab. A allegata al Dpr n. 633/72) | 10%<br>10% |
| **Manutenzione** ordinaria e straordinaria su edifici a prevalente destinazione abitativa privata | - Prestazioni di servizi con specifica esclusione per i beni di valore significativo impiegati (art. 7 L. 23.12.1999 n. 488) | 10% |
| **Manutenzione** straordinaria su edifici di edilizia residenziale pubblica | - Prestazioni di servizi (voce 127 duodecies parte III tab. A allegata al Dpr n. 633/72) | 10% |
| **Recupero** restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica su tutti gli edifici | - Acquisto di "beni finiti" (voce 127 terdecies parte III tab. A allegata al Dpr n. 633/72)<br>- Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 127 quaterdecies parte III tab. A allegata al Dpr n. 633/72) | 10%<br>10% |
| **Barriere architettoniche**: eliminazione e superamento su tutti gli edifici | - Prestazioni di servizi (voce 41-ter parte II tab. A allegata al Dpr n. 633/72) | 4% |

**d) interventi di ristrutturazione** edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

**e) interventi di nuova costruzione**, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportano trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

**f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

### 3. La determinazione del valore catastale

A. Immobili

Il **primo agosto 2004** è entrata in vigore la **legge 191/04**, di conversione del decreto 168/04 che ha introdotto l'aumento dal **10%** al **20%** del moltiplicatore di rivalutazione delle rendite catastali per determinare la cd. **valutazione automatica** su base catastale di cui all'art. 52, comma 4, del D.P.R. n. 131/1986 (**art. 1-bis, comma 7, del D.L. n. 168/2004**).

Per espressa statuizione normativa, l'incremento ha effetto ai fini dell'imposta di registro, ipotecaria e catastale dovuta in sede di trasferimento di terreni e fabbricati, ovvero per le medesime imposte, escluso il registro, dovute in sede di successione o donazione.

La disposizione **non** produce, quindi, alcun **effetto**:

- né ai fini **IVA**, per il calcolo della cd. valutazione automatica;
- né ai fini dell'**ICI**, per il calcolo della base imponibile.

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%) per i seguenti coefficienti (Allegati n. 1 e 4):

- Fabbricati gruppo **A** destinati a prima casa di abitazione: **110**;
- Fabbricati gruppi **A**, **B** e **C**, esclusi A/10, C/1 e prime case: **120;**
- Fabbricati **A/10** (uffici e studi privati) e gruppo **D**: **60**;
- Fabbricati **C1** (negozi e botteghe) e gruppo **E**: **40,8**.

La **rivalutazione** dei moltiplicatori in misura pari al 20% **si applica**:

- agli atti pubblici formati,
- agli atti giudiziari pubblicati o emanati,
- alle scritture private autenticate,
- alle scritture private non autenticate presentate per la registrazione,
- alle successioni aperte,
- alle donazioni fatte,

a decorrere **dal 1° agosto 2004** (data di entrata in vigore della Legge n. 191/2004, di conversione del D.L. n. 168/2004).

Giurisprudenza

La classificazione catastale degli appartamenti di tipo "economico e popolare" realizzati mediante finanziamenti pubblici: In tema di controversie tributarie concernenti la classificazione catastale di un'unità immobiliare, **non assume rilievo determinante ed esaustivo, per la relativa collocazione nella categoria "economico-popolare" la circostanza che un immobile sia stato realizzato mediante finanziamenti pubblici** per l'edilizia residenziale economica e popolare, atteso, da un canto, che le caratteristiche di un immobile a fini catastali attengono soprattutto a uno stato di fatto che è - come tale- indipendente dalle finalità del finanziamento pubblico (la cui utilizzazione ben può risultare in concreto difforme dagli scopi per i quali esso sia stato concesso), dall'altro, che non necessariamente vi è corrispondenza tra classificazione catastale ai fini dell'attribuzione della rendita e qualificazione ai fini della normativa sull'edilizia popolare ed economica (Sentenza n. 15235 del 6 agosto 2004).

B. Terreni

Per i terreni il moltiplicatore è pari a 75 e quindi in seguito agli aumenti previsti dalla Finanziaria e del decreto legge 168/04 aumenta a **90**.

Per i terreni edificabili, il valore catastale si determina moltiplicando per 90 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

**Il valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola**: L'art. 7, comma 6, della **legge n. 448 del 28/12/2001** stabilisce che la "rideterminazione del valore di acquisto dei terreni edificabili costituisce valore normale minimo di riferimento, ai fini delle imposte sui redditi, dell'imposta di registro e dell'imposta ipotecaria e catastale".

Con circolare 1° febbraio 2002, n. 15/E è stato chiarito che, qualora il venditore intenda discostarsi dal valore attribuito al terreno dalla perizia in sede di determinazione dell'imposta sui trasferimenti, per il calcolo della plusvalenza deve essere assunto, quale valore iniziale di riferimento, il costo o il valore di acquisto del terreno secondo gli ordinari criteri indicati dall'articolo 68 del TUIR. Il criterio interpretativo fornito con la richiamata circolare è basato sulla considerazione del carattere antielusivo della norma, la quale richiede una coerenza nella valutazione economica dei beni, ai fini delle imposte sul reddito (determinazione delle plusvalenze) e ai fini delle imposte sui trasferimenti.

Giurisprudenza

La valutazione automatica non riduce l'onere sul "maggior dichiarato": La Corte di Cassazione ha introdotto una mera preclusione al potere di accertamento, e conseguente rettifica, dell'Amministrazione finanziaria qualora nell'atto venga indicato un valore non inferiore a quello ottenibile con il procedimento di valutazione automatica *Il contribuente* ***non*** *ha diritto ad ottenere una riduzione del valore del bene immobile, dichiarato nell'atto di compravendita, per renderlo conforme al valore inferiore ottenibile con il procedimento di valutazione automatica* (Sentenza n. 12448 del 7 luglio 2004).

## SEZIONE SECONDA
## LE RISTRUTTURAZIONI

### 1. La detrazione Irpef del 36%

I contribuenti hanno la possibilità di detrarre dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef) il 36% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2005 per la ristrutturazione di case di abitazione e parti comuni di edifici residenziali, censiti al catasto, situati nel territorio dello Stato.

Il beneficio spetta fino al limite massimo di spesa di **euro 48.000,00** per ogni immobile sulla quale vengono eseguiti gli interventi di recupero edilizio e per ciascun soggetto che ha sostenuto le spese.

L'importo detraibile, quindi, è al massimo di euro 17.280,00, pari al 36% del limite massimo di spesa da suddividere in dieci anni (in cinque o tre anni per i contribuenti, rispettivamente, di età non inferiore a 75 e 80 anni).

**IMPORTANTE**: Va precisato che, trattandosi effettivamente di una **detrazione** dall'imposta e **non** di un **rimborso**, ciascun contribuente ha perciò diritto a detrarre annualmente la quota spettante nei limiti dell'imposta dovuta per l'anno in questione e non, invece, al rimborso della differenza.

Anche in caso di alienazione di un immobile, il venditore non può detrarsi le quote residue di spesa di ristrutturazione: l'agevolazione si trasferisce all'acquirente.

### 2. Le condizioni per poter fruire della detrazione

Per poter fruire della detrazione Irpef del 36% sulle spese di ristrutturazione:

- gli interventi di ristrutturazione devono concludersi entro il 31 dicembre 2005;
- le spese devono essere sempre effettivamente sostenute da chi le detrae e pagate tramite bonifico bancario o postale;
- è obbligatoria la comunicazione preventiva di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara e, contestualmente, all'ASL;
- entro il 30 giugno 2006 è necessario provvedere all'acquisto o all'assegnazione degli immobili. In questo caso, l'acquirente o l'assegnatario ha diritto alla detrazione Irpef del 36% calcolata - indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti - sull'ammontare forfetario pari al 25% del prezzo di vendita o di assegnazione. La spesa su cui calcolare la detrazione non può comunque eccedere l'importo massimo di euro 48.000,00, e deve essere ripartita in 10 rate annuali da pari importo. L'unità immobiliare ceduta o assegnata deve, inoltre, far parte di un edificio sul quale sono stati eseguiti interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, riguardanti l'intero edificio (e non solo una parte di esso, magari rilevante).

Prassi

Salvo lo sconto Irpef per le ristrutturazioni edilizie anche se comunicate all'ufficio non più competente. *Potrà usufruire a pieno titolo del beneficio fiscale previsto per le ristrutturazioni edilizie il* ***contribuente*** *che abbia inviato* ***erroneamente*** *la comunicazione preventiva di inizio lavori a un ufficio* ***non più competente.*** E' quanto chiarisce l'Agenzia delle Entrate con la risoluzione 10 agosto 2004 n. 118/E. Secondo l'Amministrazione finanziaria, infatti, il contribuente conserva il suo **diritto** allo sconto Irpef nonostante la comunicazione sia pervenuta a un ufficio non più competente e potrà usufruire esibendo e conservando la ricevuta della raccomandata di trasmissione.

### 3. Per quali lavori spettano le agevolazioni

Prima di elencare quali sono i lavori per i quali spettano le agevolazioni, bisognerebbe capire a che cosa si fa riferimento quando si parla di "ristrutturazione" al fine di individuare l'esatto confine che delimita il significato delle parole "ristrutturazione" e "costruzione" di immobili.

Questa domanda apparentemente semplicissima, una volta trasposta nell'ambito della **normativa tributaria**, nasconde in realtà una serie di insidie più o meno visibili attraverso rimandi o richiami tra una norma e l'altra. E come spesso accade quando il legislatore tributario è costretto a mutuare termini e concetti da altre discipline, non sempre è agevole assegnare alle parole usate lo **stesso significato** nei diversi ambiti in cui compaiono.

Quella esistente tra i concetti di ristrutturazione e costruzione di immobili costituisce, infatti, un discrimine di importanza cruciale per la qualificazione di azioni e comportamenti cui corrispondono diverse conseguenze fiscali. In modo particolare, è il termine "ristrutturazione", da cui è quasi sempre necessario derivare *a contrariis* quello di "costruzione", ad essere utilizzato con una certa frequenza dal legislatore tributario, in ambiti peraltro diversi e con finalità non sempre omogenee.

I lavori per i quali spettano le agevolazioni fiscali sono quelli elencati nell'**articolo 3** del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, approvato con **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**.

In particolare, la detrazione Irpef del 36% riguarda le spese sostenute per eseguire gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria: solo se tali interventi riguardano le parti comuni di edifici residenziali; gli stessi interventi, eseguiti sulle proprietà private o sulle loro pertinenze (garage, cantine, soffitte), non danno diritto ad alcuna agevolazione.
- Manutenzione straordinaria: gli interventi, cioè, necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare ed integrare i servizi igienico/sanitari e tecnologici, sempre che non vadano a modificare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino mutamenti delle destinazioni d'uso.
- Restauro e risanamento conservativo: gli interventi rivolti a conservare l'immobile e ad assicurarne la funzionalità per mezzo di un insieme di opere che, rispettandone gli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con esso compatibili.
- Ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare un fabbricato mediante un insieme di opere che possono portare ad un fabbricato del tutto o in parte diverso dal precedente.

**IMPORTANTE**: Per gli interventi di ristrutturazione che non rappresentano una prosecuzione dei lavori iniziati nell'anno precedente, oltre a non necessitare di un nuovo provvedimento abilitativo, la detrazione va calcolata **separatamente per ogni annualità** con il limite di 48mila euro per

ciascun anno di riferimento.
Sono pure ammessi al beneficio della detrazione gli interventi finalizzati:
- alla realizzazione di autorimesse e posti auto;
- al conseguimento di risparmi energetici;
- al contenimento dell'inquinamento acustico;
- all'acquisto di box o posti auto pertinenziali già realizzati; in questo caso, però, la detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la realizzazione, semprechè le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

**IMPORTANTE**: Per i lavori eseguiti sull'abitazione e sulla pertinenza, la detrazione compete nel limite massimo di 48.000 euro per ciascuna delle due unità. Se l'accatastamento è unico il limite massimo detraibile resta fissato in 48.000 euro complessivi.
In tale ultimo caso, non fruendo autonomamente della detrazione, per l'acquisto del box pertinenziale **non occorre procedere al pagamento con bonifico bancario e alle comunicazioni preventive.**

Non bastano tuttavia tali considerazioni a fornire una chiave di lettura univoca del problema e a dettare criteri assoluti. A complicare ulteriormente le cose si potrebbe, infine, citare un intervento della Corte di Cassazione sull'esatta portata del termine "ristrutturazione" edilizia: sebbene la sentenza sia nata in ambito estraneo a quello tributario, potrebbe riversarvi delle importanti indicazioni proprio in relazione alle considerazioni sopra esposte. Vi si legge che un intervento edilizio può essere qualificato come "ristrutturazione" soltanto se le opere riguardano un fabbricato **ancora esistente,** vale a dire un'entità dotata di murature perimetrali, di strutture orizzontali e di coperture in grado di assolvere alle loro funzioni di delimitazione, sostegno e protezione.
Da queste parole sembrerebbe di poter dedurre che rifare il tetto ad un'abitazione che ne è sprovvista costituisce un'operazione qualificabile come "costruzione".
La problematica rimane, dunque, aperta e l'approccio migliore non può che essere quello di cercare, caso per caso, una risposta adeguata, tenendo presente la *ratio* della norma, ricostruendo contemporaneamente un idoneo significato delle parole.

**4. Chi può usufruire della detrazione del 36%**

Trattandosi di una detrazione Irpef sono ammessi a fruire della detrazione del 36% sulle spese di ristrutturazione tutti coloro che sono assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche, residenti o meno nel territorio dello Stato.
Più in particolare possono beneficiare dell'agevolazione:
• i possessori o i detentori (è agevolato anche chi detiene la nuda proprietà o i diritti di usufrutto, uso, abitazione e chi occupa l'immobile a titolo di locazione o comodato);
• i familiari conviventi (al momento dell'invio della comunicazione al Centro di Pescara) del possessore o detentore dell'immobile.

**SEZIONE TERZA**

# L'ICI

**1. Quadro introduttivo**

L'Ici (imposta comunale sugli immobili) è la prima delle imposte con la quale si è attribuita una maggiore autonomia impositiva agli enti locali. Tale imposta è stata istituita con **D. Lgs. n. 504 del 30.12.1992.**
Sin dal 1994, infatti, l'introito dell'Ici viene destinato integralmente ai bilanci dei Comuni.

Giurisprudenza
Immobili posseduti da Comune nel territorio di altro Comune: La Corte di Cassazione ha opportunamente chiarito che, *in materia di imposta comunale sugli immobili, gli immobili posseduti dai Comuni sono comunque non assoggettabili a tributo se insistenti nel territorio degli stessi Comuni, mentre nell'ipotesi di immobili realizzati nei territori di altri Comuni, l'art. 7, comma 1, lett. a), del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504 prevede l'esenzione solo per gli immobili destinati esclusivamente a compiti istituzionali; quest'ultima condizione ora non può ritenersi soddisfatta nel caso di realizzazione, da parte di un Comune, in diverso Comune di alloggi di edilizia residenziale pubblica concessi in locazione a privati cittadini, non ricorrendo nella specie quella situazione di diretta ed immediata destinazione degli immobili ai compiti istituzionali dell'ente proprietario, richiesta dalla norma esonerativa* (Sentenza n. 142 del 9 gennaio 2004).
Ici "per relationem" se rinvia ad atti esaustivi: *L'avviso di accertamento Ici può essere motivato per relationem ad altri atti dai quali è possibile evincere il valore dell'immobile a condizione che detti documenti contengano i riferimenti necessari a porre il contribuente in grado di conoscere la pretesa tributaria nei suoi elementi essenziali ed, eventualmente, di contestarne la fondatezza, sotto il profilo dell'an e del quantum. La conoscenza dell'atto richiamato, secondo la prevalente giurisprudenza, si concreta nella cognizione di fatto, o legalmente presunta in modo assoluto, del contenuto dell'atto medesimo* (Sentenza n. 108/7/03 del 3 marzo 2003).
*Pertanto, per un accertamento relativo ad imposta comunale sugli immobili riferibile ad area fabbricabile, l'obbligo della motivazione è sufficientemente assolto con il riferimento al valore di mercato dei terreni circostanti, così da consentire al contribuente di conoscere il contenuto e le ragioni della pretesa impositiva e di contestarne la fondatezza* (Sentenza n. 19515 del 19 dicembre 2003).
Avvisi di accertamento Ici notificati fuori tempo sono illegittimi nonostante proroghe in Finanziaria: *Gli accertamenti Ici notificati oltre il termine di decadenza previsto dall'**art. 11 del D.lgs n. 50 del 30.12.92** sono illegittimi in quanto tardivi, a nulla valendo che le proroghe disposte nelle Finanziarie 1999, 2000 e 2001 possano ripristinare tali rapporti e posizioni giuridiche, perché entrate in vigore dopo la scadenza dei termini per la notifica* (Sentenza 15 gennaio-12 febbraio n. 51/3/04). Secondo costante orientamento giurisprudenziale, infatti, una legge "non può resuscitare termini di decadenza ormai spirati e rapporti tributari esauriti, per cui un termine perentorio già scaduto non può in alcun modo essere prorogato, ciò anche in ossequio all'art. 153 cc, per cui un termine perentorio non può essere variato nemmeno da un accordo tra le parti" (Cass. n. 8976 del 25/7/92, n.651 del 23/1/91 e n. 1633 del 23/2/1985).

**2. Chi la deve pagare**

L'imposta deve essere pagata:
• da tutti coloro che possiedono fabbricati, aree fabbricabili e terreni agricoli come proprietari, oppure come titolari di diritti reali di godimento;
• dai concessionari delle aree demaniali;
• dal locatario finanziario per gli immobili concessi in locazione finanziaria.
I soggetti interessati devono presentare al

Comune una apposita dichiarazione relativa al possesso degli immobili entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi. Tuttavia, **se non si verificano variazioni** che comportino un diverso ammontare dell'Ici dovuta, la dichiarazione ha effetto anche **per gli anni successivi**. I Comuni possono stabilire che la dichiarazione sia sostituita da una comunicazione, per la quale possono essere previsti termini diversi di presentazione.

Giurisprudenza

L'Ici sulle aree demaniali marittime: ***Soggetto passivo*** *dell'Ici riguardante le aree demaniali marittime, anche prima dell'entrata in vigore dell'art. 18 terzo comma della legge 23 dicembre 2000, n. 388 (finanziaria 2001), è* ***il concessionario*** *e non l'Agenzia del demanio, subentrata al Ministero delle finanze nella facoltà di assentire e rinnovare le concessioni.*

*Gli stessi immobili (stabilimenti balneari ecc.) costruiti dal concessionario costituiscono in capo al medesimo un diritto reale, sia pure temporaneo, di proprietà superficiaria, e quindi legittimano la sua sottoposizione all'imposta locale sugli immobili* ( Sentenza n. 56 del 25 luglio 2002).

L'Ici sulle aree fabbricabili espropriate per pubblica utilità: *Nel procedimento di espropriazione per pubblica utilità di area fabbricabile, il decreto di occupazione d'urgenza, mirato a consentire l'inizio dei lavori prima del conclusivo provvedimento di espropriazione, produce effetti parzialmente estintivi e temporalmente limitati del diritto di proprietà, effetti che divengono pieni e definitivi solo con l'emissione del decreto di espropriazione; pertanto, agli effetti dell'imputabilità dell'imposta comunale sugli immobili riguardante l'area espropriando, sino all'emanazione di quest'ultimo decreto* ***soggetto passivo*** *del tributo (sia agli effetti della dichiarazione, che del suo versamento) rimane* ***il proprietario dell'immobile*** *e non l'ente espropriante, ciò desumendosi, fra l'altro, dal disposto dell'art. 16 del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 504* (Sentenza n. 13 del 13 febbraio 2003).

L'Ici sugli immobili realizzati su una superficie concessa: *Spetta al titolare del diritto di superficie su cui viene realizzato un immobile il versamento dell'imposta comunale sugli immobili.* ***Soggetto passivo*** *dell'imposta è, infatti, il proprietario e non il concedente.* La Corte di Cassazione ha chiarito, infatti, che *chi concede il diritto di superficie non deve versare il tributo perché quest'ultimo ricade, proprio per sua natura, esclusivamente sul proprietario dell'immobile.La Corte, infatti, chiarisce che nel caso in cui venga ceduta la proprietà immobiliare - nel pieno rispetto delle norme che regolano la contrattazione tra privati - anche l'Ici seguirà il* ***"nuovo inquilino"*** *rimanendo così sempre esclusa la possibilità che il versamento possa ricadere sul soggetto che continua a concedere il diritto di superficie e che* ***di fatto*** *non è più il proprietario dell'immobile* (Corte Cass., Sez. trib., sentenza n. 16242 del 28 aprile-19 agosto 2004).

L'Ici in caso di successione ereditaria: L'erede è obbligato al pagamento dell'imposta comunale sugli immobili dal momento in cui **si è aperta la successione,** anche se l'accettazione dell'eredità è avvenuta **in un momento successivo.** Ciò è quanto ha stabilito la Commissione tributaria provinciale di Foggia, con la sentenza n. 205 del 27 agosto 2002.

Il giudice tributario ha, infatti, chiarito che l'erede dal momento dell'accettazione, subentra al *de cuius* in tutti i rapporti attivi e passivi che costituiscono l'*hereditas* o parte di essa: l'erede, dunque, viene trattato, a tutti gli effetti, come se fosse subentrato al *de cuius* **al momento della morte di questi**. Ne consegue che, gli effetti dell'accettazione **retroagiscono** al momento dell'apertura della successione.

## 3. Come si determina il valore dell'immobile

Per calcolare l'Ici bisogna prima di tutto definire il valore dell'immobile oggetto dell'imposizione, ossia quella che di norma si chiama "base imponibile".

A questo fine occorre distinguere se si tratta di fabbricati, di aree fabbricabili o di terreni agricoli.

### A. Per i fabbricati

La base imponibile è costituita dalla rendita risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno in corso aumentata del coefficiente di rivalutazione (attualmente il 5%) e moltiplicata per un coefficiente diverso a seconda della categoria catastale.

Il coefficiente per il quale va moltiplicata la rendita rivalutata è uguale a (Allegato n. 1 e 4):

- Fabbricati gruppi A, B e C, esclusi A/10, C/1: **100;**
- Fabbricati A/10 e gruppo D: **50;**
- Fabbricati C/1 e gruppo E: **34**.

### A.1. I fabbricati di interesse storico/artistico: gli orientamenti a confronto

Per i fabbricati di interesse storico od artistico il valore è stabilito assumendo la rendita determinata mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo (aumentate del 5%) di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è situato il fabbricato.

Il comma 2 dell'articolo 11 della legge 413 del 30.121991 dispone, infatti, che "**in ogni caso**, il reddito degli immobili di interesse storico od artistico 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".

Ma, **il parametro della minore tariffa d'estimo può essere utilizzato anche ai fini dell'imposta di registro?**

Ed è proprio questo interrogativo che ha causato numerose discrasie tra legislazione e giurisprudenza in riferimento, precisamente, alla locuzione "in ogni caso".

In *primis*, il legislatore ha sottolineato che l'articolo 11, comma 2, della legge 413/1991, in quanto **norma agevolativa**, non è suscettibile di applicazione in tema di imposta di registro (Circolare 12 febbraio 1999 n. 34/E).

Sul fronte giurisprudenziale, la tesi più estensiva ha trovato, invece, conforto in recenti pronunce di merito. Le Commissioni tributarie hanno, in più occasioni, marcato la locuzione "in ogni caso", ribadendo che la modalità fissata dall'articolo 11, comma 2, della legge 413/1991 **deve ritenersi applicabile anche con riferimento all'imposta di registro** (Ctr Bolzano, 18 giugno 2002 n. 29/01/02; Ctp Parma, sezione III, 22 giugno 2000 n. 101; Ctp Biella, sezione I, 10 giugno 1999 n. 531).

In netta controtendenza rispetto al segnalato indirizzo giurisprudenziale è l'orientamento della Corte di Cassazione, fra l'altro, orientata su posizioni decisamente più restrittive. Ad avviso della Suprema Corte, con sentenza n. 17152 del 27 agosto 2004, infatti, l'espressione "in ogni caso" contenuta nell'articolo 11, comma 2, della legge 413/1991, va sì interpretata in tutta la sua possibile estensione ma, comunque, sempre e **soltanto entro i rispettivi confini delle imposte sul reddito**. In mancanza di un'espressa disposizione normativa - vie-

ne ulteriormente sottolineato- le agevolazioni in questione possono essere applicate solo nei limiti in cui il Legislatore ha ritenuto di riconoscerle e, trattandosi di norme di stretta interpretazione, **non se ne può estendere la portata alla diversa materia delle imposte indirette.**

A.2. ...altri casi giurisprudenziali

Fabbricati del gruppo D: Per questa tipologia di fabbricati, interamente appartenenti alle imprese, il legislatore ha creato due differenti discipline: una applicabile in assenza della rendita catastale, e che prevede l'applicazione dei coefficienti e dei parametri; l'altra a seguito dell'attribuzione della rendita catastale, che subentra alla precedente determinazione *ex nunc*.

La Corte di Cassazione, infatti, con la sentenza 11830 del 24 giugno 2004, ha stabilito che *la rendita catastale attribuita al fabbricato non ha alcuna efficacia retroattiva e il valore indicato non è equiparabile alla rendita presunta che il contribuente, ex lege, è obbligato a dichiarare relativamente ad altre tipologie di fabbricati. Ne consegue che, dal momento in cui viene attribuita la rendita o risulta al catasto la rendita proposta, il valore del fabbricato deve essere determinato non più con riferimento ai costi contabilizzati bensì in base al valore catastale, ma soltanto a decorrere dall'anno di imposta successivo a quello nel corso del quale l'immobile risulta provvisto di rendita.*

Infine, ai sensi dell'art. 13 comma 1 del D.lgs. 504/1992, "*il contribuente può richiedere al Comune al quale è stata versata l'imposta il rimborso delle somme versate e non dovute, entro il temine di tre anni dal giorno di pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione*".

Fabbricati strumentali delle cooperative agricole: *Poiché le cooperative agricole sono nate allo scopo precipuo di ridurre i costi di trasformazione dei prodotti agricoli ottenuti dai singoli soci, tutti produttori, e di massimizzare i guadagni con il successivo collocamento diretto dei prodotti sul mercato, devesi dedurre che l'attività agricola dei soci si integra con quella della cooperativa in un rapporto di reciproca strumentalità e complementarietà; nell'ambito, pertanto, di tale contesto, il complesso immobiliare della cooperativa agricola deve essere considerato strumentale per l'esercizio della sua attività e, quindi, "rurale" (secondo anche l'orientamento espresso in materia dalla Corte di Cassazione), con conseguente esenzione dall'imposta comunale sugli immobili ed attribuzione ai fabbricati in parola della specifica categoria catastale D10, prevista dalla legge n. 139 del 1998* (Sentenza n. 77 del 27 novembre 2003).

Chalet in legno: *In difetto di una congrua motivazione, la tassazione ai fini dell'Imposta Comunale sugli immobili di uno chalet in legno non può essere equiparata a quella di un immobile in muratura, specialmente se al contribuente non è stata notificata la rendita catastale, ed il vizio di motivazione è sanzionato con la nullità dell'avviso di accertamento ai sensi dell'art. 42 del D.P.R. n. 600/73* (Sentenza n. 24 del 19 febbraio 2004).

Giardino "pertinente": La Corte di Cassazione ha stabilito che il mero frazionamento di un'area non comporta necessariamente e automaticamente una modifica della sua destinazione d'uso e della sua natura pertinenziale. Ne discende che, secondo la **lettera a) del comma 1 dell'articolo 2 del D.lgs 504 del 30.12.1992** (nella parte in cui sancisce che si considera "parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza"), va esclusa l'autonoma tassazione Ici per la porzione di terreno edificabile adibita a giardino dell'abitazione (Sentenza n. 19375 del 17 dicembre 2003).

La nozione di pertinenza deve configurarsi esclusivamente alla disposizione di carattere generale contenuta nell'articolo **817 del codice civile**, dove si statuisce che sono pertinenze **le cose destinate in modo durevole al servizio o all'ornamento di un'altra cosa**. Da tale norma si trae il convincimento che per accertare l'esistenza del vincolo pertinenziale occorrono sia l'elemento **oggettivo** della durevole destinazione della cosa accessoria a servizio della cosa principale sia l'elemento **soggettivo** che si traduce nella volontà dell'avente diritto a creare tale destinazione.

L'accertamento della sussistenza di tale vincolo di "strumentalità o complementarietà funzionale" costituisce un apprezzamento di fatto. Pertanto, ne consegue che è irrilevante la circostanza, di rilievo puramente formale, che l'area pertinenziale e la costruzione principale siano censite catastalmente in modo distinte, con una distinta rendita catastale.

**B. Per le aree fabbricabili**

B.1. La determinazione della base imponibile.

La base imponibile delle aree fabbricabili è costituita dal valore venale in commercio al 1° gennaio di ogni anno di tassazione, tenendo conto dei seguenti elementi valutativi:

- zona territoriale di ubicazione;
- indice di edificabilità;
- destinazione d'uso consentita;
- oneri per eventuali lavori di adattamento del terreno necessari per la costruzione;
- prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche.

E' agevole rilevare che la base imponibile delle aree fabbricabili può facilmente mutare per ogni anno di imposizione, posto che la sua quantificazione dipende in modo particolare dall'evoluzione e sviluppo dei piani urbanistici attuativi e soprattutto dall'andamento del mercato immobiliare.

Il Comune può determinare periodicamente detto valore, suddividendo il territorio per zone omogenee (D.lgs. 15/12/1997, n. 446, art. 59, lett.g.).

Il valore così determinato non potrà essere rettificato con atti di accertamento da parte del Comune qualora venga preso a base dal contribuente per la valutazione della propria area fabbricabile.

**B.2. "Area fabbricabile": legislazione e giurisprudenza a confronto.**

A tal proposito, è necessario chiarire cosa significhi esattamente "area fabbricabile".

**Legislazione**: Per la legge (**D.lgs. 504 del 1992 art. 2**) sono considerate edificabili le aree che possono essere edificate attualmente, cioè mediante semplice concessione edilizia.

Il dettato della legge così si esprime all'art. 2 lettera b): "*per area fabbricabile si intende l'area utilizzabile a scopo edificatorio in base agli strumenti urbanistici generali o attuativi* **ovvero** *in base alle possibilità effettive di edificazione determinate secondo i criteri previsti agli effetti dell'indennità di espropriazione per pubblica utilità*".

La nozione di edificabilità "di fatto" va utilizzato solo nell'ipotesi in cui il Comune impositore sia sprovvisto di strumenti urbanistici a carattere generale, quali il piano regolatore generale o il piano di fabbricazione, ossia quando sia assente il concetto

di edificabilità "di diritto o legale". Precisazione, questa, che dovrebbe ben costituire l'esatta interpretazione del congiuntivo normativo "ovvero".

molto dibattuta è, anche in giurisprudenza, la questione relativa al momento a decorrere dal quale un'area può essere considerata edificabile.

Secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente, un'area è edificabile ed è soggetta a Ici se risulta inserita nel P.R.G. anche se il Comune non ha adottato un piano di lottizzazione (Sentenza n. 25 dell'8 aprile 2004).

Secondo altro orientamento il concetto di edificabilità non va inteso come edificabilità **legale**, bensì come edificabilità **di fatto**. Un terreno, non può essere considerato come area effettivamente edificabile in mancanza di una lottizzazione regolarmente approvata dal Comune, in quanto soltanto la lottizzazione costituisce lo strumento indispensabile alla concreta attuazione del P.R.G. (Sentenza n. 739 del 28 novembre 2002).

La Corte di Cassazione con sentenza 13817 del 18/09/2003, ha affermato che *è sufficiente la deliberazione di adozione del piano regolatore da parte del Consiglio comunale, che conferisce allo strumento urbanistico efficacia immediata. La successiva deliberazione dell'organo regionale perfeziona lo strumento, ma ai fini tributari il terreno è un'entità valutabile sulla base della destinazione edificatoria. E questa destinazione è già recepita dai consociati come esistente.*

Anche la sentenza n. 16751 del 24 agosto 2004 ha ribadito che **è sufficiente che il terreno sia inserito in un piano regolatore generale per far scattare il versamento dell'Ici**. I giudici della Cassazione hanno così chiarito che il concetto di edificabilità non deve necessariamente discendere da piani urbanistici particolareggiati, poiché è sufficiente l'inserimento del terreno nel P.R.G. **I piani attuativi** - precisa quindi la sentenza - **potranno rilevare ai fini Ici solo sulla minore o maggiore quantificazione dell'imposta, ma in nessun caso potranno incidere o meno sulla debenza del tributo.**

C. Per i terreni agricoli

La base imponibile è costituita dal reddito dominicale risultante in catasto al 1° gennaio dell'anno in corso, aumentato del 25% e moltiplicato per **75**.

**4. ICI: quanto, come e quando si deve pagare**

L'imposta si determina applicando alla base imponibile l'aliquota stabilita dal Comune ove è ubicato l'immobile (compresa, normalmente, tra il 4 e il 7 per mille).

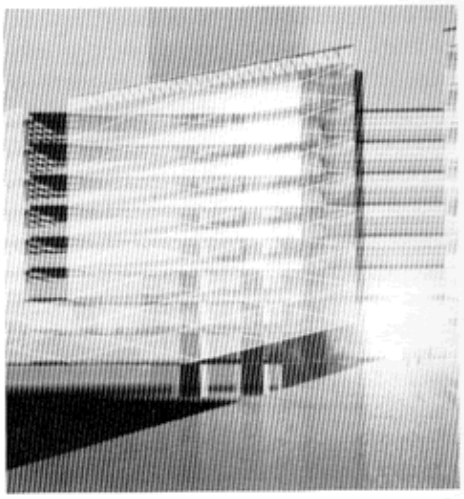
I Comuni possono fissare aliquote diverse ed agevolate in relazione al tipo di immobile.

L'Ici va versata in due rate: la prima rata, da pagare tra il 1° e il 30 giugno, è pari al 50% dell'imposta dovuta, calcolata sulla base dell'aliquota e delle detrazioni dei 12 mesi dell'anno precedente; la seconda rata, da versare tra il 1° e il 20 dicembre a saldo dell'imposta dovuta per l'intero anno, è calcolata applicando le aliquote e le detrazioni deliberate per l'anno in corso e sottraendo quanto già versato a titolo di acconto.

E' possibile anche effettuare il versamento in un'unica soluzione entro il termine previsto per l'acconto, applicando le aliquote e le detrazioni stabilite dal Comune per l'anno in corso.

Se si possiedono più immobili nello stesso Comune, basterà un unico versamento per l'Ici complessivamente dovuta; diversamente, è necessario effettuare distinti versamenti per ogni Comune. Il pagamento va effettuato presso gli uffici postali, il concessionario della riscossione o le banche convenzionate con il concessionario stesso, salvo diverse disposizioni del Comune.

Nei comuni convenzionati è possibile effettuare il versamento dell'Ici utilizzando il nuovo modello F24 ICI. Ciò consente al contribuente di compensare l'imposta da versare con eventuali crediti maturati per altri tributi erariali (Irpef, Iva ecc.) o, qualora previsto dal Comune, di compensare le imposte dovute con crediti relativi all'Ici dell'anno precedente.



4.1. Il Consiglio di Stato frena la proliferazione delle aliquote Ici

*"I Comuni non possono fissare aliquote Ici differenti tra le diverse categorie di immobili destinati ad usi non abitativi in carenza di una disposizione che disciplini tale potere comunale"*: è questo il principio affermato dal Consiglio di Stato con la decisione del 10 febbraio 2004 n. 485.

L'art. 6, comma 2, del D.Lgs. n. 504/1992 prevede che i Comuni possano deliberare l'aliquota in misura non inferiore al **4 per mille**, né superiore al **7 per mille**. L'aliquota può essere diversificata entro tale *range* per gli immobili diversi dalle abitazioni, per gli immobili posseduti in aggiunta all'abitazione principale, o per gli alloggi non locati, ma nessuna distinzione è possibile all'interno di ciascun gruppo. L'impossibilità per i Comuni di fissare le aliquote Ici differenti tra le diverse categorie di immobili destinati ad usi non abitativi è la conseguenza della mancata previsione normativa da parte del legislatore ordinario di un siffatto potere regolamentare a livello locale che, quindi, ha spazi di manovra estremamente contenuti.

Di conseguenza l'importante principio sancito dal Consiglio di Stato è che deve ritenersi "escluso il ricorso a **procedimenti analogici integrativi** del contenuto di tali disposizioni e la stessa interpretazione estensiva è ammessa senza però che ne possa discendere l'applicabilità delle norme a casi non previsti in modo tipico e puntuale".

Il giudice amministrativo, con la decisione in commento, ha fornito un'interpretazione rigida di tale norma, precludendo, così, il proliferare di ingiustificate fattispecie impositive.

4.2 Il credito Ici del Comune fa scattare il privilegio sui beni mobili del debitore

I Comuni possono esercitare il privilegio generale sui beni mobili del debitore per i crediti Ici. Il principio è stato affermato dal tribunale di Torino, sezione fallimentare, con la sentenza n. 33421 del 6 luglio 2004.

La questione sull'estensione del privilegio generale alle entrate tributarie di Comuni e Province è molto dibattuta: l'articolo **2752, comma 4,** del Codice civile **limita** i privilegi ai crediti per imposte, tasse e tributi previsti dalla legge per la finanza locale e dalle norme relative all'imposta comunale sulla pubblicità e ai diritti sulle pubbliche affissioni.

Il tribunale di Torino, invece, ha ritenuto (o meglio intepretato...) che, al di là della formulazione letterale dell'articolo 2752, deve essere riconosciuto il privilegio anche al credito Ici, nonostante il tributo **non sia disciplinato** dal Testo unico della finanza locale del 1931 screditando, così, l'assunto secondo il quale si afferma che all'Ici, disciplinata da un decreto legislativo del 1992, non può essere riconosciuto un privilegio accordato ai soli tributi previsti dalla legge sulla finanza locale in vigore all'epoca dell'entrata in vigore del Codice civile.
Per il tribunale l'espressione codicistica è qualificabile come "**di genere**" piuttosto che indicativa di uno "**specifico**" testo di legge; in sostanza la legge accorda il privilegio generale ai tributi di Comuni e Province, previsto dalla normativa relativa alla finanza locale, **senza fare un riferimento specifico al Testo unico del 1931**. Arrivare a conclusioni diverse significa ancorare il riconoscimento del privilegio ai tributi previsti da un testo di legge in grandissima parte non più in vigore, pervenendo così ad uno svuotamento della dispozione normativa.

4.3. Detrazioni e riduzioni d'imposta
Per l'abitazione principale viene concessa una detrazione di imposta di **103,29 euro**, rapportata ai mesi nei quali l'immobile è stato utilizzato come dimora abituale.
I Comuni possono elevare la detrazione per l'abitazione principale fino ad abbattere totalmente l'imposta dovuta per questa abitazione.
Dal 1° gennaio 2001 l'aliquota ridotta prevista per l'abitazione principale si applica anche alle pertinenze, indipendentemente dal fatto che il Comune impositore abbia o meno deliberato l'estensione della riduzione dell'aliquota anche alle pertinenze medesime.
Per i cittadini italiani residenti all'estero, la casa posseduta a titolo di proprietà o usufrutto si considera "adibita ad abitazione principale" a condizione che non risulti affittata.
Analoga possibilità, se viene deliberata dal Comune, è concessa agli anziani non autosufficienti che acquisiscono la residenza negli Istituti di assistenza e ricovero.
La legge 1° agosto 2003 n. 206 stabilisce che gli oratori godono dell'esenzione dall'imposta comunale sugli immobili, in quanto sono da considerare come pertinenze degli edifici di culto.

**Giurisprudenza**
La detrazione Ici per abitazione principale spetta anche quando la residenza è altrove: In tema di Ici, l'articolo 8, comma 2, del D.lgs 504/1992 lega la detrazione d'imposta all'unità immobiliare adibita ad abitazione principale, **a prescindere dalla residenza anagrafica**. In base alla norma, così come scritta, l'appartamento costituente la casa dove abitualmente si abita, ovunque esso si trovi, ha diritto alla detrazione. I giudici della Ctr Lazio sostengono che, se la volontà del Legislatore fosse stata in senso diverso, non sarebbe stato difficile tradurla esplicitamente e chiaramente in lettera della legge. Conseguenza del principio affermato è che le risultanze anagrafiche costituiscono semplici **indizi** che possono essere, come tali, anche insufficienti a costituire la prova della residenza in determinate circostanze (Sentenza n. 49/33/04 del 24 febbraio 2004).

L'agriturismo non paga l'Ici se l'immobile è davvero rurale: Sono rurali i fabbricati strumentali all'attività agrituristica, purché essa sia **connessa** all'attività propria e prevalente dell'impresa agricola. L'importante principio è stato affermato dalla Commissione Tributaria Regionale della Puglia, sezione XII, con la sentenza n. 18 del 15 gennaio 2004, la quale chiarisce che il fabbricato è rurale, e gode dei benefici fiscali, solo quando è **strumentale all'esercizio dell'attività agricola**, in base a quanto previsto dall'articolo **9 della legge 133/94.** Pertanto, il fabbricato destinato all'attività agrituristica non è soggetto all'imposta comunale sugli immobili, se l'attività stessa è connessa all'attività prevalente dell'impresa agricola.

ENTE SCUOLA EDILE TARANTO

**ENTE SCUOLA EDILE TARANTO**
Via Sorcinelli, 21- Taranto
Tel. 099 730 25 30 - Fax 099 730.22.10

www.scuolaediletaranto.com
scuolaediletaranto@scuolaediletaranto.com
edili@scuolaediletaranto.com

# CAPITOLO 2
# La finanziaria 2005: alcune novità legislative, in materia di immobili, a partire dal 01/01/2005.

Si analizzeranno ora, in chiave critica, alcuni punti salienti della nuova **Finanziaria 2005** cercando, ove possibile, di fornire alcune delucidazioni al riguardo.

Al fine di intensificare la lotta all'evasione fiscale nel comparto dei redditi immobiliari, la Finanziaria 2005, con le disposizioni contenute nei **commi da 332 a 334**, i quali recano modifiche agli artt. 6 e 7 del D.P.R. n. 605/73, al fine di consentire una maggiore efficacia dei controlli fiscali ha operato un considerevole ampliamento delle informazioni che gli uffici pubblici e le aziende che forniscono servizi quali luce, acqua e gas ai cittadini devono fornire all'Amministrazione Finanziaria.
A tal fine, il **comma 333** prevede che tale obbligo ha effetto a partire dal **1° aprile 2005** quando, in sede di sottoscrizione del contratto, dovranno essere richiesti i dati identificativi dell'immobile.
Si segnala, inoltre che, sempre al fine di acquisire documenti utili per una efficace attività di contrasto all'evasione fiscale su locazioni e compravendite immobiliari, il **comma 344** prevede che la c.d. "Denuncia di Pubblica Sicurezza" di cui all'art. 12 del D. L. n. 59/1978 debba essere d'ora in poi trasmessa in via telematica, anche a mezzo degli intermediari abilitati, all'Agenzia delle Entrate, che provvede, poi, ad ordinare i dati per la loro successiva trasmissione al Ministero dell'Interno.

**SEZIONE PRIMA**

**Articolo 1,**
**commi 335, 336, 337, 338 e 540**

1. La revisione del classamento delle unità immobiliari
A. Normativa

**Comma 335:** La revisione parziale del classamento delle unità immobiliari site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 1998, n. 138 e il corrispondente valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell' Imposta Comunale sugli immobili, si discosta significativamente dall'analogo rapporto relativo all'insieme delle microzone comunali, è richiesta dai Comuni agli Uffici provinciali dell'agenzia del Territorio. Per i calcoli di cui al precedente periodo, il valore medio di mercato è aggiornato secondo le modalità stabilite con il provvedimento di cui al comma 339. L'agenzia del Territorio, esaminata la richiesta del Comune e verificata la sussistenza dei presupposti, attiva il procedimento revisionale con provvedimento del direttore dell'Agenzia medesima.

**Comma 336**: I Comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali, per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate, la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento emanato con decreto del ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta [...] è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli Uffici provinciali dell'agenzia del Territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'art. 28 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 agosto 1939, n. 1249 e succ. modd..
Si segnala che dal **1° marzo 2005** sarà possibile presentare gli atti di aggiornamento catastale anche via telematica, utilizzando l'apposito "**modello unico informatico**" che verrà approvato dall'Agenzia del territorio.

**Comma 337:** Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del Comune di cui al comma 336, producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a partire dal **1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale**, indicata nella richiesta notificata al Comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune.
In tema di rendite catastali, il **comma 375,** sancisce che gli atti attributivi o modificativi delle rendite catastali per terreni e fabbricati possono essere prodotti e notificati ai soggetti intestatari, a cura dell'Agenzia del Territorio, avvalendosi di procedure automatizzate. In tal caso, la firma autografa del responsabile è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo dello stesso.

**Il comma 338** innalza l'importo della sanzione amministrativa irrogata ai soggetti che si oppongano all'accesso alle proprietà private da parte dei funzionari del Catasto, in violazione dell'art. 31 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito dalla L. 11 agosto 1939 n. 1249.
Per effetto di tale aumento, i nuovi importi minimo e massimo della sanzione in commento risultano pari, rispettivamente, ad **¤ 258,00** ed **¤ 2.066,00**.

Ed infine, il **comma 540**, prevede che concorrono alla **determinazione della rendita catastale**, si sensi dell'art. 10 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazioni nella L. 11 agosto 1939, n. 1249, gli elementi costitutivi degli opifici e degli altri immobili costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale **anche se fisicamente non incorporati al suolo**.
Tali fabbricati "mobili" sono assoggettati ad **ICI.**

B. Spunti costruttivi
**Il meccanismo.** Il meccanismo, della normativa di cui sopra descritta, prevede che un Comune, constatato che la differenza media fra valori catastali e valore di mercato in una determinata microzona (quartiere) è superiore alla stessa differenza della media delle altre microzone, può chiedere al Catasto la **revisione del classamento** degli immobili in quella microzona. In sostanza, se nella media

comunale i valori catastali sono inferiori del 100% rispetto ai valori di mercato (cioè sono la metà), allora, se in una microzona questa differenza è sensibilmente superiore (per esempio i valori catastali sono solo un terzo di quelli di mercato), in questa microzona il Comune può chiedere che il Catasto riveda il classamento.
In sintesi **la correzione scatta se lo scarto fra mercato e catasto supera di un terzo il valore medio del Comune.**
Il Territorio tiene però a precisare che si tratta solo di revisione del classamento, cioè «*attribuzione della categoria e classe, a immobili singoli o insieme di immobili situati in particolari aree territoriali. Non sono assolutamente previste revisioni generalizzate delle* ***tariffe d'estimo****, che rimangono, quindi, quelle fissate con l'ultima revisione del 1990*». E tranquillizza i proprietari: «*Sono prive di fondamento le interpretazioni che fanno pensare ad un incremento generalizzato della pressione fiscale sugli immobili, in quanto si interviene solo su quote parti del territorio comunale ovvero su singole unità immobiliari per contrastare evasione e conseguire migliori livelli di perequazione*», smentendo, invece, chi sostiene che di **FATTO** anche i relativi estimi risentirebbero di questi cambiamenti.
Le aree interessate, specifica il Territorio, sono quindi «*limitate e caratterizzate da elevati livelli di sperequazione, che hanno acquisito nel tempo una particolare qualificazione, oppure siano state interessate da processi di degrado*». La revisione, infatti, può essere chiesta anche in diminuzione.
Queste innovazioni normative sono, dunque, finalizzate a:

**a)** recuperare aree di evasione conseguenti all'omessa presentazione di denunce catastali (obbligatorie) da parte dei soggetti interessati, soprattutto in caso di trasformazioni e ristrutturazioni di immobili;

**b)** perseguire migliori livelli perequativi attraverso interventi in aree territoriali per le quali lo scostamento (positivo o negativo) tra i valori medi di mercato e quelli catastali risulta significativamente difforme rispetto alle altre aree territoriali comunali.

**La casistica.** Peraltro, il lavoro che attende gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, per determinare analiticamente questi rapporti, è tutt'altro che semplice, ancorché mitigato dal fatto che in realtà i comuni interessati alla disposizione, sono limitati alle città metropolitane, a quelle storiche e artistiche, ad alcuni capoluoghi regionali o provinciali e a pochi altri centri turistici marini o montani, poiché in gran parte degli 8.100 comuni, gli incrementi di valore sono stati omogenei.
Fondamentale è la precisazione sul fatto che il Territorio, dopo averne accertato i presupposti, provvederà alla puntuale rivisitazione dei classamenti dei segmenti immobiliari (residenze, uffici, etc.) interessati dai suddetti processi, con conseguente variazione della categoria o della classe, ma con applicazione delle vigenti tariffe d'estimo, risalenti al 1990. Questo vuol dire che non ci saranno scorciatoie: l'immobile passerà di classe **se ricorreranno i fattori intrinseci ed estrinseci che lo giustificano**. Se una casa di categoria A3, per intenderci, non ha nessuna delle caratteristiche della categoria A2, non potrà cambiare. Non basta infatti l'aumento dei valori di mercato. Più probabile invece un cambio di classe all'interno della stessa categoria, spesso legato al mutamento dell'assetto del quartiere, ma con effetti fiscali assai diversi.
Ovviamente, non è detto che tutte le unità delle microzone dovranno subire incrementi, in quanto è plausibile che ne vengano ritoccate solo alcune, ad esempio dei negozi o degli uffici o dei complessi commerciali, evitando o limitando l'intervento sulle abitazioni.
**Le reazioni.** Ovviamente non potevano mancare le proteste ( o se si preferisce scambio d'opinioni...), a rendere ancor più complicato l'argomento, tra chi definisce "***pressoché certo***" l'aggravio causato dal riclassamento degli immobili, "***dati gli appetiti dei Comuni***" (Confedilizia), chi ringrazia ironicamente "***per le belle promesse elettorali***" (Appc) e chi sostiene, invece, che "***La possibilità di riclassamento è una misura che si discute da molti anni e riguarda un'esigenza ineludibile: quella di riordinare i valori catastali fermi da decenni e ripristinare l'equità perché in questi anni si sono determinati nelle città indubbie sperequazioni***" (Anci-Cnc).

**SEZIONE SECONDA**

**Articolo 1, commi 341, 342 e 343**

1. La liquidazione dell'imposta derivante dai contratti di locazione.
Le disposizioni introdotte dal legislatore interessano quei contratti in cui il locatore è un privato, come tali soggetti ad imposta proporzionale di registro con aliquota del 2% (ridotta allo 0,50% se la locazione riguarda fondi rustici).

A. Normativa
**Comma 341:** Al Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro,di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni e integrazioni, dopo l'articolo 52 è inserito il seguente:
«**Articolo 52-bis - (***Liquidazione dell'imposta derivante dai contratti di locazione***) - 1.** La liquidazione dell'imposta complementare di cui al precedente articolo 42, comma 1, è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo a immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al **dieci per cento** del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4. Restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima».
In altri termini, non sarà possibile per l'Ufficio procedere alla liquidazione dell'imposta di registro complementare riguardante i contratti di locazione:
- registrati e
- relativi ad immobili accatastati forniti di rendita catastale,

quando il canone di locazione dichiarato non è inferiore a quello minimo, forfetariamente determinato in misura pari al 10% del valore catastale dell'immobile.

**Comma 342:** Al decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni, dopo l'articolo 41-bis è aggiunto il seguente:
«**Articolo 41-ter - (***Accertamento dei redditi di fabbricati***) 1.** Le disposizioni di cui ai precedenti articoli 32, comma 1, numero 7, 38, 40 e 41-bis non si applicano con riferimento ai redditi di fabbricati derivanti da locazione dichiarati in misura non inferiore a un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile.
**2.** In caso di omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi d'imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso; ai fini della determinazione del reddito si presume, quale importo del canone, il 10 per cento del valore dell'immobile.
**3.** Ai fini di cui ai commi 1 e 2, il valore dell'immobile è determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del Testo Unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, e successive modificazioni».

**Comma 343**: Le disposizioni degli articoli 52-bis del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 31, e 41-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, introdotti, rispettivamente, dai

commi 341 e 342, non trovano applicazione nei confronti dei contratti di locazione di immobili a uso abitativo stipulati o rinnovati a norma degli artt. 2, comma 3 e 4, commi 2 e 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

B. Spunti costruttivi

**Il meccanismo**. L'applicazione del meccanismo previsto dai commi dal 341 al 342 dell'articolo unico della legge finanziaria 2005, fra le disposizioni emanate per la lotta all'evasione dei redditi da locazione, prevede, ai fini dell'imposta di registro e delle imposte sui redditi, due nuove norme: gli articoli 52 bis, aggiunto al Dpr 131/86, e l'articolo 41 ter, aggiunto al Dpr 600/73.

La strategia del governo si orienta su due fronti.

Il primo, è quello di una sorta di "**minimum tax**" sugli immobili che, però, rischia di restare un'arma spuntata. La presunzione del canone pari al 10% del valore catastale, se regge nelle grandi città, si rivela esagerata in quelle minori. Non solo. I valori dell'Osservatorio immobiliare dell'agenzia del Territorio, che è il riferimento ufficiale in caso di contenzioso, sono quasi sempre inferiori al dieci per cento. La portata della norma, comunque, coinvolgerà, oltre alle locazioni abitative non comprese in quelle della legge 431/98 (case vacanza e alcune tipologie di locazioni transitorie), tutti gli immobili non abitativi: uffici, negozi, capannoni. Dunque, se i canoni annui dichiarati corrispondono ad almeno il 10% del valore catastale dell'immobile **non scatteranno accertamenti** automatici su Irpef, Ires e imposta di registro.

Qualora, invece, l'importo dichiarato nel contratto risulti inferiore al 10% del valore catastale dell'alloggio, **gli uffici dell'agenzia delle Entrate sottoporranno a rettifica il valore denunciato** sia agli effetti del registro, sia a quelli delle imposte dirette, sulla base del "canone catastale" medesimo, con possibile riflesso anche sulle annualità successive alla prima.

In questo caso il Fisco notificherà al contribuente un avviso di accertamento parziale (art. 41 bis del D.P.R. 600/73). Da parte sua il contribuente potrà scegliere fra **tre** opportunità:

**1) aderire all'accertamento**: il contribuente ha diritto, non presentando ricorso e pagando quanto dovuto entro 60 gg. dalla notifica dell'atto, alla riduzione delle sanzioni fino ad un quarto;

**2) ricorrere contro l'atto**. La scelta tra pagare subito anziché avviare un contenzioso dipende dagli strumenti di prova che il contribuente ha a disposizione per contestare l'Amministrazione. Se segue questa strada il contribuente potrà dimostrare, ad es., il mancato pagamento del canone da parte dell'inquilino, ovvero che l'immobile è rimasto sfitto; dimostrare che l'immobile è situato in località turistica con stagione ridotta, ecc..

Il ricorso va presentato entro 60 gg. allo stesso ufficio che ha emesso l'accertamento e nei 30 gg. successivi se ne deposita copia alla Commissione Tributaria Provinciale;

**3) tentare una conciliazione.** Nel caso *de quo,* il contribuente deve presentare, entro 60 gg. dalla notifica dell'atto, istanza in carta libera. L'ufficio convocherà il contribuente entro 90 gg. ed avvierà un tentativo di conciliazione. Se il contribuente ritiene che la nuova proposta sia adeguata procederà al pagamento, usufruendo della riduzione delle sanzioni. In caso contrario, potrà opporsi e presentare ricorso.

Nel caso, poi, di **omessa registrazione del contratto**, gli Uffici finanziari possono presumere l'esistenza di un rapporto di locazione sia per l'anno oggetto di accertamento che per i quattro periodi d'imposta precedenti. Il canone sarà pari alla rendita catastale rivalutata dell'immobile, moltiplicata per il 10% senza diritto ad alcuna deduzione forfetaria di spese, normalmente del 15% del valore del contratto di locazione.

Individuata la base imponibile, l'ufficio provvederà ad accertare (articolo 41 bis del D.P.R. n. 600/73) la maggiore imposta ai fini Irpef o Ires e procederà alla liquidazione dell'imposta complementare di registro (art. 42 D.P.R. n. 131/1986). Di tutto ciò, il contribuente può fornire prova contraria, cioè che l'immobile è detenuto ad altro titolo come uso gratuito, usufrutto o contratto di comodato.

A tal proposito, il **comma 346** prevede la **nullità dei contratti di locazione** se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati. In altri termini, il contratto di locazione produce i propri effetti non soltanto verso il Fisco, ma anche *erga omnes*.

L'altro fronte, quello dei controlli, vede sorgere nuovi obblighi a carico dei Comuni e delle società erogatrici di servizi, che dovranno inviare all'Anagrafe tributaria i dati relativi ai permessi edilizi e ai contratti fornitura di gas, acqua e telefono (per l'energia elettrica l'obbligo esisteva già). Insieme, invieranno anche gli identificativi catastali dell'immobile interessato.

**La casistica.** Il regime del 10% si applica ai contratti stipulati in regime libero, ai sensi dell'**articolo 1571 e seguenti del Codice civile** (relativi a case vacanza e foresterie, case di lusso, ville, case vincolate), nonché quelli relativi a immobili commerciali e professionali, regolati dalla legge 392/78.

Sono invece escluse le tipologie contrattuali previste dalla legge 431/98, cioè: i contratti "concordati" (canone ridotto e durata tre anni più due), i contratti transitori (canone ridotto, durata da 1 a 18 mesi), e per studenti (canone ridotto e durata da sei mesi a tre anni).

E, sempre, in tema di locazione, è stato finalmente varato il provvedimento che estende a livello nazionale **l'efficacia degli affitti convenzionati** e che di fatto **"liberalizza"** le mini-locazioni, da uno a diciotto mesi.

Il decreto del ministero delle Infrastrutture (14 luglio 2004) **sostitutivo** degli accordi sulle locazioni concordate, che darà effetti quest'anno (in base alla legge di riforma n. 431/98 avrebbe dovuto prendere il via entro luglio 1999), estende a tutti i comuni e non solo a quelli dove le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini hanno concluso i c.d. **"accordi territoriali",** l'efficacia dei tre tipi di locazioni abitative convenzionate. Si tratta degli affitti di tre anni più due, per studenti universitari, da sei mesi a tre anni di durata e quelli transitori brevi, da uno a 18 mesi.

Le **condizioni** a cui possono essere conclusi i nuovi contratti sono quelle dell'accordo già vigente nel **comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale anche situato in altra regione.** Saranno anche utilizzati i moduli contrattuali, nonché la tabella di ripartizione delle spese tra proprietario e inquilino, allegati al decreto del ministero delle Infrastrutture datato 30 dicembre 2002.

Il decreto chiarisce, altresì, che:

a) i **canoni dei nuovi contratti convenzionati** saranno quelli previsti negli accordi dei comuni più vicini, aggiornati al 100% della variazione Istat dei prezzi al consumo (più precisamente quella intervenuta tra il mese successivo alla data di stipulazione dell'accordo e il mese precedente alla data di sottoscrizione del nuovo contratto). Questa regola vale, però, solo per i comuni in cui sono stati ancora sottoscritti accordi e non per tutti gli altri;

b) **l'aggiornamento del canone** al costo della vita, nel corso del contratto, sarà invece pari al 75% del successivo incremento Istat.

Gli effetti del decreto sostitutivo:

**1) Canone concordato di 5 anni** (3 + 2 di rinnovo automatico). Si potranno stipulare in tutti i comuni italiani e non solo in quelli dove sono stati conclusi accordi territoriali. Solo nei centri ad alta tensione abitativa, identificati dalla delibera Cipe del 13 novembre 2003, i proprietari potranno godere degli sconti fiscali.

Nella realtà ci sono tre conseguenze:

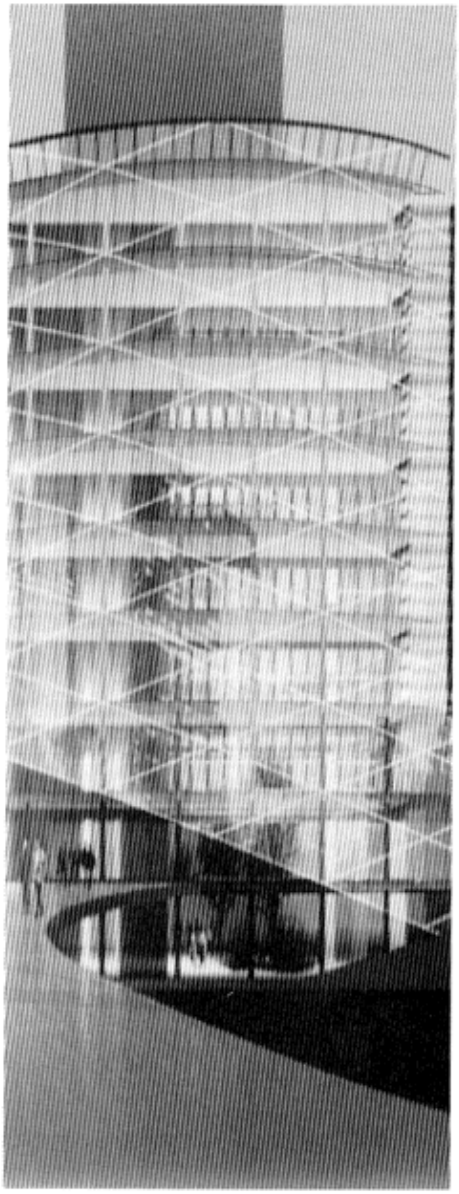
a) nei comuni ad alta tensione abitativa dove sono stati già conclusi accordi non cambia nulla;
b) nei comuni ad alta tensione abitativa in cui non sono mai stati conclusi accordi territoriali diventa possibile stipulare locazioni di 3 anni + 2, riferendosi all'accordo del comune **"omogeneo più vicino"**. I proprietari hanno diritto agli sconti fiscali.
c) Nei comuni non ad alta tensione abitativa, si potranno sottoscrivere contratti di locazione di **"soli"** 3 anni + 2 (anziché di 4 + 4 anni), ma i proprietari non godranno di agevolazioni Irpef e di registro.

**2) Studenti universitari.** Valgono quasi gli stessi criteri previsti per gli affitti di tre più due anni di durata. In pratica, però, non cambia nulla rispetto al passato perché, a quanto risulta, in tutti i comuni sedi di corsi universitari o parauniversitari hanno concluso accordi territoriali. Altrove non si può, comunque, concludere questo tipo di locazioni.

**3) Locazioni transitorie.** Saranno quelle più coinvolte nel nuovo decreto. Chi le conclude non gode mai, in tutta Italia, di agevolazioni Irpef e di registro. La convenienza, se esiste, è perciò solo quella della durata breve (da un mese a un anno e mezzo) del contratto. Pertanto, mentre prima erano materialmente impossibili locazioni brevi nei comuni dove non vigeva un accordo territoriale, ora l'ostacolo è stato rimosso.

**Le reazioni.** Anche in questo caso non sono mancate voci critiche relative alle indiscrezioni sulla manovra.
Ciò che sembra fare acqua è soprattutto il meccanismo dei controlli, sulla "minimum tax" locativa, che contiene un'oggettiva contraddizione.
In caso di omessa registrazione, se c'è un controllo, viene presunto un canone pari al 10% del valore catastale, **salvo documentata prova contraria**, anche per le quattro annualità precedenti. Questo meccanismo è espressamente previsto dalla finanziaria ma riguarda solo le situazioni nelle quali il proprietario **non abbia neppure registrato il contratto**.
In caso, invece, il proprietario abbia effettivamente registrato il contratto ma non abbia dichiarato tutto l'importo del canone, se scatta un controllo, questo non sarà basato sul 10% ma, come di prassi, su quel complesso di indici immobiliari che sono, appunto, sintetizzati nelle quotazioni dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio (Omi), cioè spesso nettamente inferiori al "canone catastale". Il proprietario, in questo caso, potrebbe così essere sì spinto a registrare il contratto, però con un canone non pari al 10% del valore catastale bensì **"adeguato"** ai valori Omi. In caso di controllo, infatti, ne uscirebbe quasi certamente senza conseguenze.
I valori Omi, insomma, rischiano di diventare il vero parametro di adeguamento degli evasori, costretti certo a uscire dalle nebbie della mancata registrazione (per la quale rischierebbero sanzioni e imposte mediamente più pesanti) ma intenzionati comunque a dichiarare il meno possibile, sfidando gli accertamenti. E ancora una volta le stime dell'Economia risulterebbero, quindi, eccessive rispetto alle speranze e l'emersione degli affitti in nero risulterebbero più in termini numerici che economici.

Per chiarire ulteriormente la materia in tema di locazioni si riporta un quesito con la relativa risposta posto durante Telefisco 2005.
Il quesito: Nella lotta all'evasione una sola base per la presunzione del 10 per cento. Dall'applicazione letterale dei commi 341, 342 e 343 della Legge Finanziaria emerge che non verrà liquidata l'imposta di registro né effettuati accertamenti ai fini delle imposte dirette se il canone di locazione dichiarato è pari ad almeno il 10% del valore dell'immobile. Canone determinato secondo l'art. 52, co. 4, del Dpr n. 131/86, il quale fa riferimento a moltiplicatori che, per le abitazioni, sono diversi a seconda delle imposte. Si arriva quindi a un "valore" ai fini dell'imposta di registro che è pari alla rendita catastale (aggiornata del 5%) moltiplicata per 110, se si tratta di abitazione principale (la quale può essere infatti locata) o per 120 (altre abitazioni); mentre ai fini delle imposte dirette il moltiplicatore è in ogni caso 100. Si ritiene corretta e giustificata la presenza di tre diverse basi imponibili "forfetarie" come canone di locazione della stessa unità immobiliare abitativa? Si consideri che il problema riguarda anche gli altri fabbricati: categorie C1 ed E (per il registro il moltiplicatore è 40,8, per le imposte dirette 34) e A/10 e D (per il registro il moltiplicatore è 60 e per le imposte dirette 50).
Risposta.
Non sono condivisibili le conclusioni sulla coesistenza di tre diverse basi imponibili "forfetarie" come canone di locazione della stessa unità abitativa, ai fini di rendere operative le norme che limitano il potere di accertamento per le imposte sui redditi e che escludono la liquidazione dell'imposta complementare di registro. La modalità di determinazione del valore su base catastale prevista per l'imposta di registro rileva anche al fine dell'accertamento dei redditi di fabbricati. Il comma 342 dell'art. 1 della legge finanziaria per il 2005 precisa, infatti, che il "valore dell'immobile" come determinato applicando alla rendita i moltiplicatori rivalutati previsti ai fini dell'imposta di registro dalla legge 350/03 e, successivamente dalla legge 191/04 di conversione del decreto legge 220/04, si deve ritenere, in particolare, che, in materia di locazione, ai moltiplicatori si applichi sempre la rivalutazione del 20%. L'unica ipotesi in cui la rivalutazione di moltiplicatori deve essere operata nella misura del 10% riguarda, infatti, i trasferimenti – a titolo oneroso o gratuito – delle case di abitazione non di lusso per le quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, del Testo Unico dell'imposta di registro (art. 2, comma 63, della L. 350/03). Tale previsione agevolativa, prevista dalla L. 191/04 è tesa a ridurre l'onere tributario, in sede di acquisto, qualora l'acquirente sia in possesso di determinati requisiti ma non ha ragione di essere in caso di locazione dell'immobile.

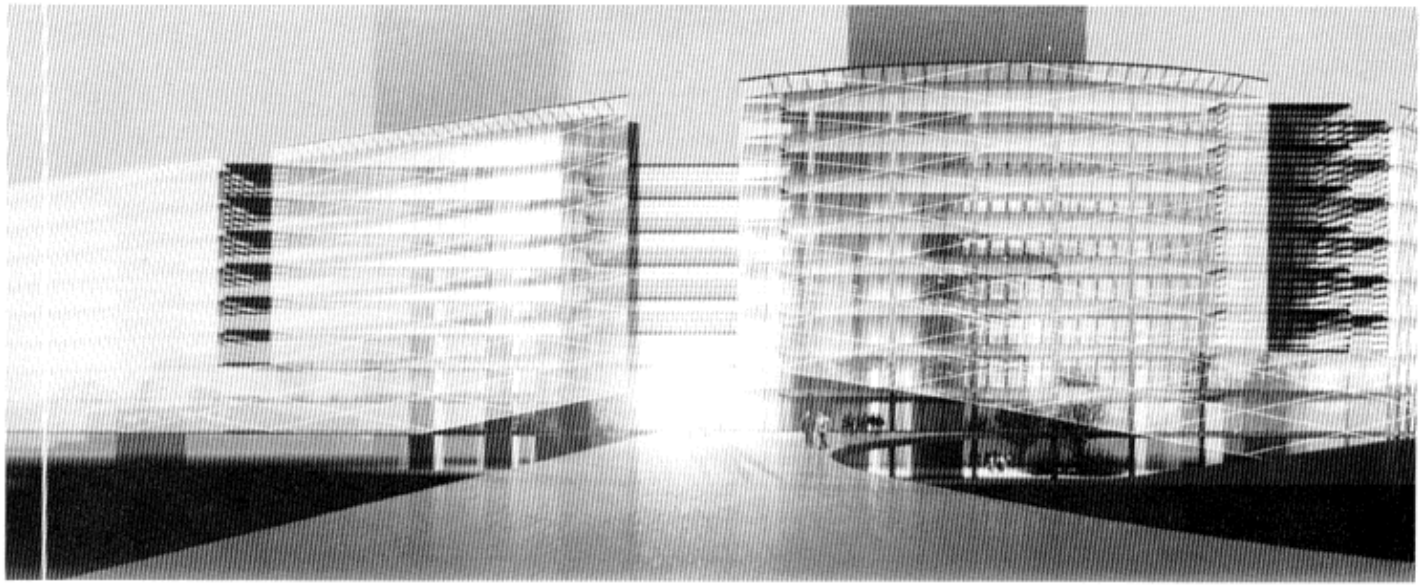


# IL TRATTAMENTO FISCALE DEGLI IMMOBILI

Allegato n. 1

## LE CATEGORIE CATASTALI

| Cod. | Tipologia |
|---|---|
| A/1 | Abitazioni di tipo signorile |
| A/2 | Abitazione di tipo civile |
| A/3 | Abitazione di tipo economico |
| A/4 | Abitazione di tipo popolare |
| A/5 | Abitazioni di tipo ultrapopolare |
| A/6 | Abitazioni di tipo rurale |
| A/7 | Abitazioni in villini |
| A/8 | Abitazioni in ville |
| A/9 | Castelli e palazzi storico/artistici |
| A/10 | Uffici e studi privati |
| A/11 | Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi |
| B/1 | Convitti, orfanotrofi, ospizi, conventi, caserme ecc. |
| B/2 | Case di cura e ospedali |
| B/3 | Prigioni e riformatori |
| B/4 | Uffici pubblici |
| B/5 | Scuole, laboratori scientifici |
| B/6 | Biblioteche, pinacoteche, musei, accademie, ecc. |
| B/7 | Cappelle e oratori |
| B/8 | Magazzini sotterranei per depositi di derrate |
| C/1 | Negozi e botteghe |
| C/2 | Magazzini e locali di deposito |
| C/3 | Laboratori per atti e mestieri |
| C/4 | Fabbricati e locali per esercizi sportivi |
| C/5 | Stabilimenti balneari e di acque curative |
| C/6 | Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse |
| C/7 | Tettoie chiuse o aperte |



Allegato n. 2

## I TRIBUTI SULLE COMPRAVENDITE

| Tipo di acquisto | Imposta di registro | Iva | Imposte Ipotecarie e catastali | Imposta di bollo |
|---|---|---|---|---|
| I° casa venduta da privato | 3% al prezzo denunciato | 0 | 336,00 euro | 230,00 euro |
| Casa senza agevolazioni, ufficio o negozio venduti da privato | 7% prezzo denunciato | 0 | 3% prezzo denunciato | 230,00 euro |
| I° casa venduta da impresa costruttrice | 168,00 euro | 4% prezzo denunciato | 336,00 euro | 230,00 euro |
| Altra casa senza agevolazioni e non di lusso, o ufficio o negozio venduti da impresa costruttrice | 168,00 euro | 10% prezzo denunciato | 336,00 euro | 230,00 euro |
| Casa di lusso venduta da impresa costruttrice | 168,00 euro | 20 % prezzo denunciato | 336,00 euro | 230,00 euro |

Allegato n. 3

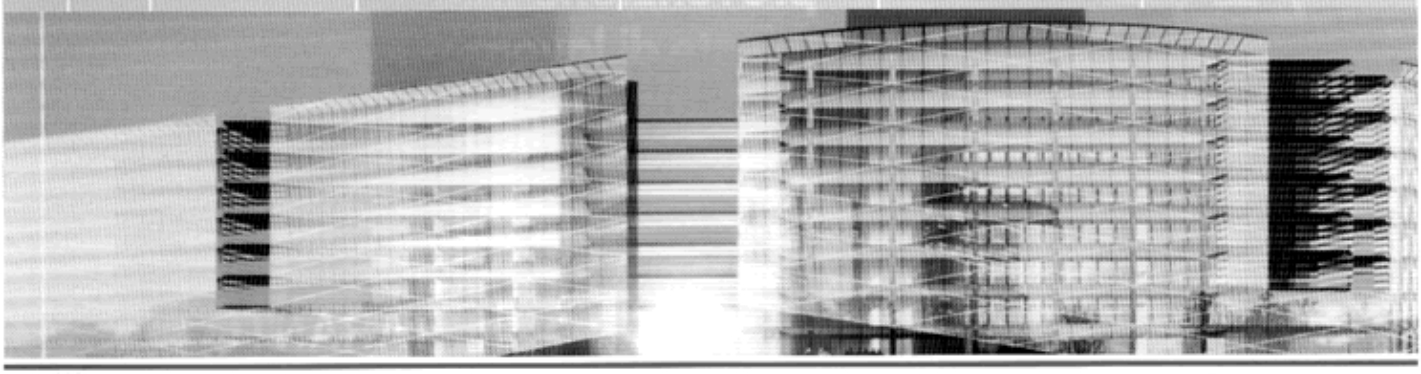
## I PRINCIPALI AUMENTI DELLE IMPOSTE

**Le principali voci di aumento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, di bollo, di concessioni governative, dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie in vigore dal 1° febbraio 2005**

| Tipo di atto | Vecchi importi | Nuovi importi |
|---|---|---|
| | **CASA** | |
| **Registro, ipotecarie e catastali, (*) bollo, (**) tributi speciali catastali e (***) tasse ipotecarie** | | |
| Compravendite di prima casa soggette a Iva | euro 387,33 | euro 504,00 |
| Compravendite di prima casa soggette a imposta di registro | euro 258,22 | euro 336,00 |
| (*) Rogiti a registrazione telematica | euro 176,00 | euro 230,00 |
| (*) Note di trascrizione inviate telematicamente | ____ | euro 59,00 |
| **(**) Consultazione mappe catastali cartacee** | euro 10,32 (mezz'ora) | euro 10,00 (al giorno) |
| (***) Ispezione ipotecaria per ogni nominativo | euro 2,58 | euro 6,00 |
| **(***) Certificati ipotecari individuali** | euro 15,49 | euro 20,00 |
| Contratti preliminari (senza acconti) | euro 129,11 | euro 168,00 |
| **Cessione di contratti d'affitto pluriennali** | euro 51,65 | euro 67,00 |
| Contratti di locazione (imposta minima) | euro 51,65 | euro 67,00 |
| Contratti di comodato di immobili | euro 129,11 | euro 168,00 |

Allegato n. 4

## IL VALORE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI (*)

| Legenda<br>**RD**= reddito dominicale iscritto in catasto<br>**RC**= rendita catastale iscritta in catasto | | | Ambito impositivo | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **Registro, ipotecaria, catastale.** Valutazione automatica | | **IVA** Valutazione automatica | **ICI** Base imponibile |
| | | | Dal **01/01/2004** al **31.07.2004** | Dal **01/08/2004** | | RDx1,25x75 = RDx**93,75** |
| TIPOLOGIA - IMMOBILE | **TERRENI** | | RDx125x82,5 =RDx**103,125** | RDx1,25x90 =RDx**112,5** | | |
| | FABBRICATI | **A** (tranneA/10) **C2,C6,C7** | **Prima casa** RCx1,05x110 **=RCx**115,5 | **Prima casa** RCx1,05x110 **=RCx**115,5 | **Prima casa** RCx1,05x100 **=RCx**105 | RCx1,05x100 =RCx**105** |
| | | | **Seconda casa** RCx1,05x110 =RCx**115,5** | **Seconda casa** RCx1,05x120 =RCx**126** | **Seconda casa** RCx1,05x100 =RCx**105** | |
| | | **C/1 ed E** | Dal **01/01/2004** al **31.07.2004** | Dal **01/08/2004** | | |
| | | | RCx1,05x37,4 =RCx**39,27** | RCx1,05x40,8 =RCx**42,84** | RCx1,05x34 =RCx**35,70** | RCx1,05x34 =RCx**35,70** |
| | | **B e altri C** | RCx1,05x110 =RCx**115,5** | RCx1,05x120 =RCx**126** | RCx1,05x100 =RCx**105** | RCx1,05x100 =RCx**105** |
| | | **A/10 e D** | RCx1,05x55 =RCx**57,75** | RCx1,05x60 =RCx**63** | RCx1,05x50 =RCx**52,50** | RCx1,05x50 =RCx**52,50** |

**(*)** Il valore si può ottenere applicando i moltiplicatori alla rendita catastale rivalutata, oppure moltiplicando la rendita non rivalutata per i coefficienti diretti.