

Il trattamento fiscale degli immobili

a cura di **Maurizio Villani (*)**

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.

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.

Vista l'importanza dell'argomento, alla luce anche delle novità legislative che hanno interessato la materia, **PRATICA FISCALE e Professionale** offrirà di seguito una guida che contiene:

- il **quadro normativo generale** cui si inserisce il trattamento fiscale degli immobili;
- la **rassegna** delle **principali pronunce giurisprudenziali e novità legislative**, al fine di ricostruire e comprendere poi, ove ciò sia possibile, la natura giuridica dell'istituto;
- l'analisi comma per comma delle novità introdotte dalla **Finanziaria 2005**.

SOMMARIO

La normativa fiscale

IRPEF e imposte indirette, pag. 5

La disciplina IRPEF sui fabbricati, pag. 5

Le imposte dirette ed indirette sulla compravendita di immobili e terreni, pag. 6

I requisiti per le agevolazioni "prima casa", pag. 8

Tassazione sui mutui per la "seconda casa", pag. 9

La determinazione del valore catastale, pag. 11

Le ristrutturazioni, pag. 15

La detrazione IRPEF del 36%, pag. 15

Le condizioni per poter fruire della detrazione, pag. 15

Per quali lavori spettano le agevolazioni, pag. 15

Chi può usufruire della detrazione del 36%, pag. 16

Diritto al beneficio fiscale, pag. 16

ICI, pag. 17

Quadro introduttivo, pag. 17

Chi la deve pagare, pag. 19

Come si determina il valore dell'immobile, pag. 20
Quanto, come e quando si deve pagare, pag. 23

Finanziaria 2005: le novità legislative a partire dal 1° gennaio 2005

Revisione del classamento delle unità immobiliari, pag. 25

Le modalità tecniche, pag. 27

Spunti costruttivi, pag. 27

Imposta di registro sui contratti di locazione, pag. 28

Spunti costruttivi, pag. 29

Appendice

Definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, pag. 32

Ristrutturazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio, pag. 33

(*) Avvocato Tributarista in Lecce

Si ringrazia per la fattiva collaborazione l'avvocato Daniela Lorenzo



SETTIMANALE
DI AGGIORNAMENTO
PER PROFESSIONISTI E AZIENDE
Rivista licenziata per la stampa
il 16 marzo 2005

Editrice

Wolters Kluwer Italia S.r.l.
Strada 1, Palazzo F6 - 20090 Milanofiori Assago (Mi)
<http://www.ipsoa.it>

Direttore responsabile

Donatella Treu

Realizzazione grafica

Ipsosa

Fotocomposizione

ABCCompos s.r.l.
20089 Rozzano (MI) Via Pavese 1/3
Tel. 02.57789422

Stampa

Geca Spa
via Magellano, 11 - 20090 Cesano Boscone (Mi)

Redazione

Monica Grugni, Rosa Ronsivalle

Autorizzazione

Autorizzazione del Tribunale di Milano n. 632
del 5 dicembre 1994
Tariffa R.O.C.: Poste Italiane Spa - Spedizione
in abbonamento Postale - D.L. 353/2003 (conv. in
L. 27/02/2004 n. 46) art. 1, comma 1, DCB Milano
Iscritta nel registro Nazionale della Stampa con il
n. 3353 vol. 34 Foglio 417 in data 31 luglio 1991.
Iscrizione al R.O.C. n. 1702

Contributi redazionali

Per informazioni in merito a contributi, articoli
ed argomenti trattati scrivere o telefonare a:

Ipsosa Redazione Pratica Fiscale e Professionale

Tel. 02 82476.338 - Fax 02 82476.883
e-mail: praticafiscale@ipsoa.it
Casella postale 12055 - 20120 Milano

Amministrazione

Per informazione su gestione abbonamenti,
numeri arretrati, cambi di indirizzo, ecc.
scrivere o telefonare a:

Ipsosa Servizio Clienti

Tel. 02 82476.1 - Fax 02 82476.799
Servizio risposta automatica:
Tel. 02 82476.999
Casella Postale 12055 - 20120 Milano

Pubblicità

db COMMUNICATION s.r.l.

via Leopoldo Gasparotto, 168 - 21100 Varese
Tel. 0332/282160 - Fax 0332/282483
e-mail: info@dbcomm.it
www.dbcomm.it

Abbonamenti

Gli abbonamenti hanno durata annuale e si intendono
confermati per l'anno successivo se non disdettagli
entro la scadenza a mezzo semplice lettera.

Italia

Abbonamento annuale € 136,00

Estero

Abbonamento annuale € 272,00

Prezzo copia € 3,50

Arretrati: prezzo dell'anno in corso all'atto della
richiesta.

Distribuzione

Vendita esclusiva per abbonamento.

Il corrispettivo per l'abbonamento a questo periodico
è comprensivo dell'IVA assolta dall'editore ai sensi
e per gli effetti del combinato disposto dell'art. 74
del D.P.R. 26/10/1972, n. 633 e del D.M. 29/12/1989
e successive modificazioni e integrazioni.

Egregio abbonato,

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 30.6.2003 n. 196. La
informiamo che i Suoi dati sono conservati nel data base
informatico del titolare del trattamento, Wolters
Kluwer Italia S.r.l. Responsabile del trattamento: Ufficio
MID. L'elenco aggiornato di tutti i responsabili del
trattamento potrà essere richiesto per iscritto all'Ufficio
MID presso la sede della società. I Suoi dati saranno
utilizzati dalla nostra società, da enti e società esterne
ad essa collegati, nonché da soggetti terzi, titolari auto-
nomi del trattamento, solo per l'invio di materiale am-
ministrativo-contabile, commerciale e promozionale. Ai
sensi dell'art. 7 del citato D.Lgs., Lei ha diritto di cono-
scere, aggiornare, rettificare, cancellare i Suoi dati,
nonché di esercitare tutti i restanti diritti ivi previsti,
mediante comunicazione scritta a Wolters Kluwer Italia
S.r.l., Ufficio MID, Milanofiori, Strada 1-Palazzo F6,
20090 Assago (Mi).

La normativa fiscale

IRPEF E IMPOSTE INDIRECTE

La disciplina IRPEF sui fabbricati

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

Il reddito dei fabbricati scaturisce dall'applicazione delle **rendite catastali, rivalutate del 5%**, dal tipo di utilizzo dell'immobile, dal periodo e dalla percentuale di possesso.

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

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** e relative addizionali.

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 mo-

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

Immobili tenuti a disposizione

Per i fabbricati ad uso abitativo posseduti in aggiunta a quello utilizzato come abitazione principale, 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.

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.

Le imposte dirette ed indirette sulla compravendita di immobili e terreni

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 **sogetto Iva** che opera nell'edilizia (ad esempio, un'impresa di costruzioni), sul prezzo di acquisto indicato nell'atto di compravendita bisognerà corrispondere (cfr. Tavole n. 1 e 2):

- 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 (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).

Tavola n. 1 - I tributi sulle compravendite

Tipo di acquisto	Imposta di registro	Iva	Imposte ipotecarie e catastali	Imposta di bollo
1° casa venduta da privato	3% al prezzo denunciato	0	€ 336,00	€ 230,00
Casa senza agevolazioni, ufficio o negozio venduti da privato	7% prezzo denunciato	0	3% prezzo denunciato	€ 230,00
1° casa venduta da impresa costruttrice	€ 168,00	4% prezzo denunciato	€ 336,00	€ 230,00
Altra casa senza agevolazioni e non di lusso, o ufficio o negozio venduti da impresa costruttrice	€ 168,00	10% prezzo denunciato	€ 336,00	€ 230,00
Casa di lusso venduta da impresa costruttrice	€ 168,00	20 % prezzo denunciato	€ 336,00	€ 230,00

Tavola n. 2 - 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	€ 387,33	€ 504,00
Compravendite di prima casa soggette a imposta di registro	€ 258,22	€ 336,00

— segue —

(*) Rogiti a registrazione telematica	€ 176,00	€ 230,00
(*) Note di trascrizione inviate telematicamente	_____	€ 59,00
(**) Consultazione mappe catastali cartacee	€ 10,32 (mezz'ora)	€ 10,00 (al giorno)
(***) ispezione ipotecaria per ogni nominativo	€ 2,58	€ 6,00
(***) Certificati ipotecari individuali	€ 15,49	€ 20,00
Contratti preliminari (senza acconti)	€ 129,11	€ 168,00
Cessione di contratti d'affitto pluriennali	€ 51,65	€ 67,00
Contratti di locazione (imposta minima)	€ 51,65	€ 67,00
Contratti di comodato di immobili	€ 129,11	€ 168,00

IMPORTANTE

Le imposte fisse di registro, ipotecaria e catastale sono state aumentate a decorrere dal **1° febbraio 2005 (D.L. n. 7 del 31 gennaio 2005, pubblicato sulla G.U. del 31 gennaio 2005, n. 24, al momento di andare in stampa non ancora convertito in legge)**. In tale occasione è stato aumentato il bollo per la registrazione telematica del rogito passato da € 176,00 a € 230,00 e le visure ipotecarie e catastali, prassi inevitabile durante le procedure di compravendita di un immobile, che sono da € 58,00 a € 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 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 forfettizzata 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 voltura fuori dei casi di adempimento unico: le modifiche introdotte con il nuovo decreto prevedono che l'imposta di importo forfettario, nella misura di € 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 € 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 n. 71/E del 7 aprile 2000).

Terreni

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

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

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 agosto 1969 (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).

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 (168,00 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. 448/1998 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".

Prassi

Sempre in tema di agevolazioni "prima casa", di recente l'Agenzia delle Entrate ha emanato la **risoluzione n. 29 del 25 febbraio 2005**, avente per oggetto: Rinuncia all'eredità. Tassazione del diritto di abitazione ai fini delle imposte ipotecarie e catastali.

Un altro caso particolare è stato sottoposto all'attenzione dell'Agenzia delle Entrate, avente per oggetto «Imposta di registro - Ampliamento della c.d. "prima casa" - agevolazioni», la quale con la **risoluzione n. 25 del 25 febbraio 2005** e, in un'ottica volta a favorire l'acquisto della "prima casa" e, entro certi limiti, anche gli interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di utilizzo della stessa, ritiene che, nell'ipotesi di **ampliamento di un immobile** già posseduto - come nel caso di acquisto di una stanza contigua ad un immobile acquistato precedentemente dallo stesso soggetto con le agevolazioni - sia applicabile il regime di favore in presenza di tutte le condizioni previste.

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.L. n. 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. n. 601/1973, 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 (D.P.R. n. 131/86).

In altri termini, l'aumento dell'imposta sostitutiva 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** (conv. in L. n. 257/2004), 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 D.L. n. 220/2004 (**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 D.L. n. 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 cfr. la **definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio** ex L. n. 457 del 5 agosto 1978 (art. 31) e, poi, alla luce del Testo Unico (D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001) (art. 3) (cfr. infine Tavola n. 3). Per il testo degli articoli citati cfr. Appendice a pag. 32.

Tavola n. 3

INTERVENTO	OPERAZIONI AD ALIQUOTA RIDOTTA	IVA %
Costruzione di fabbricati di cui all'art. 13 L. 2.07.1949, n. 408 e ss. modd. (Fabb. "Tupini")	- Acquisto di beni finiti (Voce 24 - parte II tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	4
	- Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto commissio- nati da soggetti "prima casa", imprese di costruzione e cooperative edilizie (voce 39 parte II tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	4
	- Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 127- quaterdecies parte III tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	10
Costruzione di fabbricati rurali a destinazione abitativa	- Acquisto di "beni finiti" (voce 24 Parte II tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	4
	- Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 39 parte II tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	4

segue

Costruzione di edifici assimilati ai fabbricati "Tupini"	– Acquisto di "beni finiti" (voce 127 sexies parte III tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	10
	– Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 127 septies parte III tab. A allegata al D.P.R. n. 633/1972)	10
Costruzione di opere di urbanizzazione primaria e secondarie	– Acquisto di "beni finiti" (voce 127 sexies parte III tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	10
	– Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 127 septies parte III tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	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 D.P.R. 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 D.P.R. n. 633/72)	10
	– Prestazioni di servizi dipendenti da contratti d'appalto (voce 127 quaterdecies parte III tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	10
Barriere architettoniche: eliminazione e superamento su tutti gli edifici	– Prestazioni di servizi (voce 41-ter parte II tab. A allegata al D.P.R. n. 633/72)	4

La determinazione del valore catastale

Immobili

Il **primo agosto 2004** è entrata in vigore la **legge n. 191/2004**, di conversione del D.L. n. 168/04 che ha introdotto l'aumento dal **10%** al **20%** del moltiplicatore di rivalutazione delle rendite catastali per determinare la c.d. **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 c.d. 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 (Tavole nn. 4 e 5):

- 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).

Sul punto è da segnalare la risoluzione dell'Agenzia delle Entrate **n. 33 del 1° marzo 2005** avente per oggetto «Trasferimento da cooperativa di immobili classificati nella categoria catastale C1 - IVA». In essa si chiede:

1. quale aliquota deve essere correttamente applicata;
2. i criteri di determinazione della base imponibile, in considerazione dei nuovi moltiplicatori catastali stabiliti dalla L. 24 dicembre 2003, n. 350, e dal D.L. 12 luglio 2004, n. 168, convertito dalla L. 30 luglio 2004, n. 191.

IMMOBILI

Tavola n. 4 - 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

Tavola n. 5

VALORE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI (*)					
Legenda RD= reddito dominicale iscritto in catasto 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		
T I P O L O G I A	TERRENI	RDx1,25x 82,5 =RDx 103,125	RDx1,25x 90 =RDx 112,5		RDx1,25x 75 = RDx 93,75
	A(tranneA/10) C2, C6, C7	<u>Prima casa</u> RCx1,05x 110 =RCx 115,5	<u>Prima casa</u> RCx1,05x 110 =RCx 115,5	<u>Prima casa</u> RCx1,05x 100 =RCx 105	RCx1,05x 100 =RCx 105

segue

I M M O B I L E	F A B B R I C A T I		Seconda casa RCx1,05x110 =RCx115,5	Seconda casa RCx1,05x120 =RCx126	Seconda casa RCx1,05x100 =RCx105	
		C/1 ed E	Dal 01/01/2004 al 31/07/2004	Dal 01/08/2004		
			RCx1,05x37,4 =RCx39,27	RCx1,05x40,8 =RCx42,84	RCx1,05x34 =RCx35,70	RCx1,05x34 =RCx35,70
		B e altri C	RCx1,05x110 =RCx115,5	RCx1,05x120 =RCx126	RCx1,05x100 =RCx105	RCx1,05x100 =RCx105
	A/10 e D	RCx1,05x55 =RCx57,75	RCx1,05x60 =RCx63	RCx1,05x50 =RCx52,50	RCx1,05x50 =RCx52,50	

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

Giurisprudenza

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 esecutivo, 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).

Terreni

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

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

Valore di acquisto dei terreni edificabili e con destinazione agricola

L'art. 7, comma 6, della **legge n. 448 del 28 dicembre 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).

LE RISTRUTTURAZIONI

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 € **48.000,00** per ogni immobile sulla quale vengono eseguiti gli interventi di recupero edilizio e per ciascun soggetto che ha sostenuto le spese (cfr. art. 23 bis D.L. n. 355 del 24 dicembre 2003 in Appendice a pag. 34).

L'importo detraibile, quindi, è al massimo di € **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) (cfr. art. 2, comma 5. L. n. 289/2002 in. Appendice a pag. 34).

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.

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 € 48.000,00, e deve essere ripartita in 10 rate an-

nuali di 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

È 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**. È 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.

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.

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

1. 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, sempreché le stesse risultino comprovate da apposita attestazione rilasciata dal venditore.

2. 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.

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.

Diritto al beneficio fiscale

Cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo

Con la **risoluzione n. 14 dell'8 febbraio 2005**, l'Agenzia delle Entrate ritiene che, in relazione all'ipotesi in cui l'intervento comporti un cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare ristrutturata, sia **possibile fruire del diritto alla detrazione d'imposta del 36%, a condizione che nel provvedimento amministrativo che assente i lavori risulti chiaramente che gli stessi comportano il cambio di destinazione d'uso del fabbricato, già strumentale agricolo, in abitativo.**

In particolare, è stato chiesto di conoscere se la detrazione d'imposta del 36% prevista, ai sensi dell'art. 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, ai fini dell'IRPEF, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, lett. a), b), c) e d), della L. 5 agosto 1978, n. 457, compete nell'ipotesi in cui i lavori di ristrutturazione interessino un fabbricato rurale strumentale (un fienile) che a seguito della realizzazione dell'intervento edilizio acquisisce la destinazione d'uso abitativo.

Nell'ipotesi in discorso gli interventi programmati concretizzano una ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. d), dell'art. 31, della L. n. 457 del 1978. Verranno tra l'altro

realizzate opere necessarie per il conseguimento del risparmio energetico e la messa in sicurezza statica e antisismica del fienile, il quale, come detto, a seguito dei predetti lavori, risulterà con destinazione d'uso abitativo.

In merito, l'Agenzia delle Entrate ritiene opportuno, in via preliminare, richiamare brevemente la normativa vigente in materia.

L'art. 1, comma 1, della L. n. 449/1997 (cfr. Appendice a pag. 33), consente di poter fruire del diritto alla detrazione di imposta del 36% «per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 31 della L. 5 agosto, n. 457, sulle parti comuni di edificio residenziale..», «nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lett. b), c) d) dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute».

«La stessa detrazione, con le medesime condizioni e i medesimi limiti, spetta per gli interventi relativi (...) al conseguimento di risparmi energetici (...), nonché all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica».

Nella fattispecie in esame, l'aspetto problematico ri-

guarda la circostanza che il fabbricato oggetto dell'intervento - un fienile - risulterà con destinazione d'uso abitativo solo a seguito dei lavori di ristrutturazione di cui all'art. 31, lett. d), della L. n. 457/1978 sopra citata, che il contribuente intende realizzare.

Infatti, in materia di destinazione d'uso del fabbricato oggetto dei lavori, con la circolare 24 febbraio 1998, n. 57, al paragrafo 3 (interventi che danno diritto alla detrazione), è stato espressamente precisato che sono esclusi dal beneficio fiscale della detrazione di imposta del 36% i lavori realizzati su «edifici a destinazione produttiva, commerciale e direzionale».

Peraltro, al paragrafo 3.4 (categorie di intervento edilizio), della stessa circolare è stato, altresì, precisato che gli interventi di ristrutturazione edilizia possono «portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dal preesistente. Pertanto, gli effetti di tale trasformazione sono tali da incidere sui parametri urbanistici al punto che l'intervento stesso è considerato di trasformazione urbanistica (...). A titolo esemplificativo, sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia gli interventi di mutamento della destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali e dalla normativa locale».

ICI

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. 504/1992**.

Sin dal 1994, infatti, l'introito dell'Ici viene destinato integralmente ai bilanci dei Comuni.

Giurisprudenza

– *Immobili posseduti da un 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. 504 del 30 dicembre 1992** 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 c.c., 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).

A tal proposito, l'**art. 1, comma 67 della L. n. 311/2004** (legge finanziaria 2005) proroga al **31 dicembre 2005** i termini per l'**accertamento dell'imposta comunale sugli immobili** che scadono il 31 dicembre 2004, limitatamente alle annualità d'imposta 2000 e successive.

Si ricorda che è stata pubblicata in gazzetta ufficiale la legge di conversione del **D.L. n. 314 del 30 dicembre 2004** in tema di **proroga di termini (legge 1° marzo 2005, n. 26, in G.U. 2 marzo 2005, n. 50)**. Fra le nuove proroghe l'**art. 1 - quater**, che disciplina la «Liquidazione dell'imposta comunale sugli immobili», testualmente dispone: «In deroga alle disposizioni dell'articolo 3, comma 3, della legge 27 luglio 2000, n. 212, concernente l'efficacia temporale delle norme tributarie, i termini per la liquidazione dell'imposta comunale sugli immobili che scadono il 31 dicembre 2004 sono prorogati al **31 dicembre 2005**, limitatamente alle annualità di imposta 2000 e successive».

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'emana-zione 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 cedente. 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.

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.

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 catastale rivalutata è uguale a (Tavole n. 4 e 5):

- 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**.

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 n. 413 del 30 dicembre 1991 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 n. 413/1991, in quanto **norma agevolativa**, non è suscettibile di applicazione in tema di imposta di registro (Circolare 12 feb-

braio 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 n. 413/1991 **deve ritenersi applicabile anche con riferimento all'imposta di registro** (Ctp Parma, sez. III, 22 giugno 2000 n. 101; Ctp Biella, sez. 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 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 - viene 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**.

Fabbricati del gruppo D posseduti da imprese

Per questa tipologia di fabbricati, interamente appartenenti alle imprese, il legislatore ha creato due differenti discipline:

- una applicabile in **assenza di rendita catastale** che prevede di assumere quale base imponibile il valore determinato moltiplicando i costi di acquisizione ed incrementativi contabilizzati al lordo delle quote di ammortamento così come risultanti dalle scritture contabili e distinti per anno di formazione, per i coefficienti stabiliti annualmente con decreto del Ministero delle finanze (per l'anno 2005 tali coefficienti sono stati stabiliti con **decreto 22 febbraio 2005**, in G.U. 9 marzo 2005, n. 56; a tal proposito cfr. la Tabella A a pag. 21);
- l'altra **a seguito della 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 ca-

tastale, 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. n. 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 termine di tre anni dal giorno di pagamento ovvero da quello in cui è stato definitivamente accertato il diritto alla restituzione».

Si segnala, altresì, la **sentenza n. 12721 del 9 luglio 2004**, sempre in tema di imposta comunale sugli immobili (ICI) relativa a fabbricato classificabile nel gruppo catastale D, non ancora iscritto in catasto, interamente posseduto da impresa e distintamente contabilizzato, il cui valore, fino all'anno nel quale il medesimo sia iscritto in catasto con attribuzione di rendita, è determinato ai sensi dell'art. 5 comma 3 D.Lgs. 30 dicembre 1993 n. 504. La dichiarazione del fabbricato come appartenente alla categoria C/1, con imponibile inferiore, cui sia seguito nell'anno 1999 l'accertamento in rettifica che abbia recepito la rendita nel frattempo attribuita all'immobile dall'ufficio del territorio competente e non sia stato impugnato dal contribuente, legittima la successiva irrogazione delle sanzioni previste, rispettivamente, dall'art. 14, comma secondo, del D.Lgs. 18 dicembre 1997 n. 473 e 14, comma primo, del D.Lgs. 30 dicembre 1995 n. 504 (in applicazione del principio del favor rei) per i casi di infedele dichiarazione e parziale versamento dell'imposta, anche se l'intervenuto classamento con attribuzione di rendita catastale non sia stato comunicato all'intestatario della partita. Esulano, invero, da una tale fattispecie:

- la disposizione dell'art. 30, undicesimo comma, legge 23 dicembre 1999 n. 488 - secondo cui, fino alla data dell'avvenuta comunicazione della rendita, non sono dovute sanzioni per effetto della nuova determinazione della rendita catastale - in quanto essa ha integrato il disposto dell'art. 5, comma quarto, del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504, che riguarda i fabbricati diversi da quelli classificabili in categoria D regolati dal precedente comma terzo;
- la norma di cui all'art. 74, comma secondo, della legge 21 novembre 2000 n. 342 - a tenore della quale per gli atti comportanti attribuzione o modificazione della rendita, adottati entro il 31 dicembre 1999, che siano stati recepiti in atti impositivi degli enti locali non definitivi all'entrata in vigore della predetta legge (10 dicembre 2000), non sono dovuti sanzioni e interessi relativamente al periodo compreso tra la data di attribuzione o modificazione della rendita e quella di scadenza del termine (prorogato all'8 febbraio 2001) per la presentazione del ricorso avverso i relativi atti essendo divenuto definitivo l'atto impositivo co-

stituito non già dal provvedimento di irrogazione delle sanzioni ma dall'avviso di accertamento della maggiore imposta dovuta, che recepi l'atto comportante attribuzione della rendita

Tabella A - Coefficienti aggiornati per i fabbricati a valore contabile (gruppo D) (art. 1, decreto 22 febbraio 2005)

Per l'anno 2005 = 1,03
Per l'anno 2004 = 1,07
Per l'anno 2003 = 1,10
Per l'anno 2002 = 1,14
Per l'anno 2001 = 1,17
Per l'anno 2000 = 1,21
Per l'anno 1999 = 1,23
Per l'anno 1998 = 1,25
Per l'anno 1997 = 1,28
Per l'anno 1996 = 1,32
Per l'anno 1995 = 1,36
Per l'anno 1994 = 1,40
Per l'anno 1993 = 1,43
Per l'anno 1992 = 1,44
Per l'anno 1991 = 1,47
Per l'anno 1990 = 1,54
Per l'anno 1989 = 1,61
Per l'anno 1988 = 1,68
Per l'anno 1987 = 1,82
Per l'anno 1986 = 1,96
Per l'anno 1985 = 2,10
Per l'anno 1984 = 2,24
Per l'anno 1983 = 2,38
Per l'anno 1982 e anni precedenti = 2,52

Giurisprudenza - Altri casi

- *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, dev'essere 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 n. 504 del 30 dicembre 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.

Aree fabbricabili

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.

È 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 dicembre 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.

Area fabbricabile: legislazione e giurisprudenza a confronto

A tal proposito, è necessario chiarire cosa significhi esattamente **“area fabbricabile”**.

L'art. 2, D.Lgs. n. 504/1992 considera 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”.

Giurisprudenza

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 settembre 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.**

Di recente, la **Suprema Corte**, sez. trib. n. **21644** del 16 novembre 2004, con una **pronuncia fortemente innovativa**, ha stabilito che, ai fini ICI, i terreni, pur se inclusi in zone edificabili nel P.R.G. adottato ed approvato, finché non vengono approvati i piani attuativi, o fin quando sono vigenti le norme di salvaguardia, non possono essere considerati immediatamente utilizzati a scopo edificatorio e, conseguentemente, devono essere ritenuti agricoli.

La sentenza appare però in contrasto con l'orientamento espresso in passato dal Ministero delle Finanze e dalla stessa giurisprudenza di legittimità e non sembra interpretare in modo convincente le intenzioni del legislatore, posto che l'art. 2 del D.Lgs. n. 504/92, pur se non chiaramente formulato, non sembra affatto postulare l'approvazione dei piani attuativi per l'attribuzione della qualifica di edificabili ai terreni soggetti ad imposizione.

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**.

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 entro 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 (cfr. art. 10, D.Lgs. n. 504/1992).

È 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 Comu-

ne, 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.

Il Consiglio di Stato e 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.

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 interpretato) 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 disposizione normativa.

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. n. 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 n. 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.

Finanziaria 2005: le novità legislative a partire dal 1° gennaio 2005

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.

E, sempre in tema di immobili, la Finanziaria 2005, ai **commi 303, 304 e 305**, prevede la possibilità di valorizzare beni immobili culturali non utilizzati mediante concessione a privati con pagamento di un canone fissato dai competenti organi. Nello stesso tempo, il concessionario si impegna a realizzare a proprie spese gli interventi di restauro e conservazione. L'individuazione del concessionario avviene mediante **procedimento ad evidenza pubblica**.

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

REVISIONE DEL CLASSAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Verranno di seguito illustrate le novità comma per comma apportate sul tema **dall'art. 1, L. 30 dicembre 2004, n. 311**.

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.

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 disposi-

zioni, 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.

Comma 338: innalza l'importo della sanzione amministrativa irrogata ai soggetti che si oppongono 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**.

Comma 339: prevede altresì l'emanazione di un provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio da adottare previa intesa con la Conferenza Stato-città e autonomie locali riguardante le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 336 e 337.

Il testo della determinazione del Direttore dell'Agenzia del Territorio, d'intesa con la Conferenza Stato-Città e autonomie locali, ha ottenuto il 4 febbraio 2005 parere favorevole dalla Conferenza Stato-Città e autonomie.

I commi da 367 a 374 dispongono il **divieto di utilizzazione commerciale** dei documenti, dati e informazioni catastali e ipotecari acquisiti, anche a mezzo telematico, dagli archivi catastali o dai pubblici registri immobiliari.

Per **riutilizzazione commerciale** s'intende la cessione o fornitura a terzi, anche in copia o in via parziale o mediante elaborazione nella forma o nel contenuto, dei dati ottenuti in via diretta o mediata, anche a mezzo telematico, dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio; non costituisce riutilizzazione commerciale l'ottenimento dei suddetti documenti al solo soggetto, per conto del quale, a seguito di preventivo di spesa e specifico incarico, risultante da atto scritto, l'acquisizione dei dati è stata ottenuta, previo pagamento dei relativi tributi. E comunque la riutilizzazione commerciale sussiste,

salvo prova contraria, se il corrispettivo previsto, o comunque versato, per la fornitura, è inferiore all'importo dei tributi dovuti agli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

A norma del **comma 371** sono consentite le attività di riutilizzazione commerciale dei suddetti dati solo se regolamentate da specifiche convenzioni stipulate con l'Agenzia del Territorio, comprendenti apposite disposizioni relative al pagamento preventivo dei tributi, alle modalità e termini della raccolta, conservazione ed elaborazione dei dati, e infine, al controllo del limite di riutilizzo consentito.

A tal fine, l'Agenzia del Territorio con la **circolare n. 3 del 23 febbraio 2005**, ha disposto le modalità di gestione della Convenzione per la riutilizzazione commerciale dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali e ipotecari.

Il procedimento si articola in **tre fasi**:

- presentazione della richiesta da parte dell'interessato;
- istruttoria dell'istanza dell'ufficio gestione convenzioni;
- pagamenti e rendicontazione.

La **Circolare n. 3** spiega che il procedimento si avvia a seguito della presentazione della richiesta da parte dell'interessato con la seguente documentazione:

- visura camerale;
- copia leggibile del documento d'identità del sottoscrittore e, in caso di persona giuridica, del legale rappresentante della società,
- autorizzazioni allo svolgimento dell'attività esercitata;
- indicazione degli estremi dell'eventuale convenzione stipulata con l'Agenzia del Territorio per l'accesso telematico alla banca dati catastale e/o degli estremi dell'eventuale convenzione per l'accesso alla banca dati ipotecaria;
- copia del certificato di eventuale iscrizione ad albo professionale o ordine per le sole persone fisiche.

L'ufficio gestione convenzioni e contratti, terminata l'istruttoria, in caso di rigetto della richiesta, lo comunica al richiedente con lettera raccomandata; mentre, in caso di accoglimento, la convenzione deve essere sottoscritta dalla parte, con firma autenticata e, successivamente, dal rappresentante dell'Agenzia.

Comma 540: il comma, abrogato da un D.L. approvato in data 11 marzo 2005 dal Consiglio dei Ministri (al momento di andare in stampa non ancora pubblicato in G.U.) prevedeva l'assoggettamento ad ICI degli "impianti fissi".

Le modalità tecniche

La determinazione del **16 febbraio 2005 (in G.U. n. 40 del 18 febbraio 2005)** dell'Agenzia del Territorio ha stabilito le modalità tecniche ed operative per l'applicazione della **revisione del classamento catastale delle unità immobiliari** di proprietà privata. Coinvolti gli immobili sottostimati rispetto ad altri, soprattutto nelle zone più pregiate del Paese. Il tutto comporta un consistente aumento dell'imposizione locale sui trasferimenti e sull'Irpef.

Nella determinazione si fa riferimento a **quattro tipi di valori**. I primi due sono di mercato. Il terzo e il quarto sono invece di tipo fiscale.

- a) Il **primo** è il valore medio di compravendita al metro quadrato degli immobili per quella particolare microzona, aggiornato utilizzando i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e riferito ad una particolare tipologia "omogenea" di immobile.
- b) Il **secondo** è il valore medio di compravendita al metro quadrato degli immobili, sempre riferito alla categoria catastale, aggiornato per singola microzona secondo le modalità operative disposte dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Territorio.
- c) Il **terzo** è il valore medio catastale al metro quadrato ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili delle unità immobiliari omogenee nella singola microzona. Occorre sommare tutti i valori delle unità immobiliari di un certo tipo esistenti nella microzona stessa. Poi dividere la somma per la loro superficie, espressa in metri quadrati. Poiché per le unità abitative e per gli uffici la superficie è in vani catastali occorrerà riconvertirli in metri quadri. A tal proposito, è bene porre in evidenza che l'estensione di un vano catastale, inoltre, muta da Comune a Comune e anche a seconda della tipologia di immobile.
- d) Il **quarto** è il valore medio catastale ai fini dell'applicazione dell'imposta comunale sugli immobili delle unità omogenee in tutte le microzone del Comune.

A questo punto, si eseguono **due calcoli**:

1. il primo è il rapporto, riferito a una particolare microzona, tra il valore medio aggiornato per la tipologia di immobile (punto a) e il valore medio catastale (punto c).
2. Il secondo è il rapporto, questa volta riferito a tutte le microzone comunali, tra valori di mercato (punto b) e valori medi catastali (punto d).

La revisione parziale del classamento può essere attivata qualora i due rapporti si discostino almeno del **35%**. Ciascun Comune può assumere un valore percentuale più elevato per selezionare le "anomalie", ma non una percentuale inferiore.

Le microzone comunali, però, devono essere almeno tre, altrimenti la revisione è impossibile.

Le operazioni di revisione parziale del classamento sono richieste dai Comuni tramite motivata istanza da trasmettere ai competenti uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio.

Il ricalcolo non riguarderà le singole unità immobiliari ma tutte quelle che appartengono a una data categoria in una singola microzona. L'obiettivo, infatti, non è "scoprire" tutti gli immobili sottovalutati dal Fisco rispetto al mercato, quanto piuttosto quelli per i quali la sottovalutazione è particolarmente marcata rispetto agli altri dello stesso Comune.

I proprietari a cui è stata segnalata la richiesta di nuovo classamento sono tenuti ad eseguire la c.d. "procedura Docfa": un professionista deve, cioè, compilare un questionario informatizzato sulle caratteristiche dell'immobile. Un programma automatico determina la rendita catastale presunta che diviene definitiva dopo un certo periodo, in mancanza di obiezioni da parte degli uffici. Se il contribuente non agisce, lo sostituiscono gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, che pongono a suo carico i costi del classamento, oltre ad eventuali sanzioni e in più, nel caso di mancato accatastamento previsto dalla legge, anche i tributi arretrati, sempre rispettando i termini di decadenza per gli accertamenti.

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

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 scorcioie: 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.

IMPOSTA DI REGISTRO SUI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Si elencano di seguito le disposizioni introdotte dal legislatore con l'art. 1, **commi 341, 342 e 343 della Finanziaria 2005**, che interessano quei contratti in cui il locatore è un privato e come tali soggetti ad **imposta proporzionale di registro con aliquota del 2%** (ridotta allo 0,50% se la locazione riguarda fondi rustici).

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 Re-

pubblica 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.

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 D.P.R. n. 131/86, e l'articolo 41 ter, aggiunto al D.P.R. n. 600/73.

La strategia del governo si orienta su due **fronti**.

Il **primo**, è quello di una sorta di **"minimum tax"** sugli immobili: 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 n. 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 sottoporanno 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. n. 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 n. 392/78.

Sono invece escluse le tipologie contrattuali previste dalla legge n. 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 14 luglio 2004

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 "**solì**" 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 so-

lo 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.

Il quesito di Telefisco 2005

Per chiarire ulteriormente la materia in tema di locazioni si riporta un quesito con la relativa risposta posto durante Telefisco 2005.

Quesito: 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, comma 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.

Appendice

Definizione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio (ex L. n. 457 del 5 agosto 1978 e D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001).

Legge n. 457 del 5 agosto 1978

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

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti 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 accessori 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;
- 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 roulotte, 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.

...*Omissis*...

Ristrutturazione per interventi di recupero del patrimonio edilizio

Legge 27 dicembre 1997, n. 449

• **Articolo 1 - Disposizioni tributarie concernenti interventi di recupero del patrimonio edilizio**

1. Ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, si detrae dall'imposta lorda, fino alla concorrenza del suo ammontare, una quota delle spese sostenute sino ad un importo massimo delle stesse di lire 150 milioni ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b),

c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del codice civile, nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale, anche rurali, possedute o detenute e sulle loro pertinenze. Tra le spese sostenute sono comprese quelle di progettazione e per prestazioni professionali connesse all'esecuzione delle opere edilizie e alla messa a norma degli edifici ai sensi della legge 5 marzo 1990, n. 46, per quanto riguarda gli impianti elettrici, e delle norme UNI-CIG, di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1083, per gli impianti a metano. La stessa detrazione, con le medesime condizioni e i medesimi limiti, spetta per gli interventi relativi alla realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali anche a proprietà comune, alla eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi, alla realizzazione di ogni strumento che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo di tecnologia più avanzata, sia adatto a favorire la mobilità interna ed esterna all'abitazione per le persone portatrici di handicap in situazioni di gravità, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, della legge 5 febbraio 1992, n. 104, all'adozione di misure finalizzate a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi, alla realizzazione di opere finalizzate alla cablatura degli edifici, al contenimento dell'inquinamento acustico, al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia, nonché all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, e all'esecuzione di opere volte ad evitare gli infortuni domestici. Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e, ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari. Gli effetti derivanti dalle disposizioni di cui al presente comma sono cumulabili con le agevolazioni già previste sugli immobili oggetto di vincolo ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, e successive modificazioni, ridotte nella misura del 50 per cento.

1-bis. La detrazione compete, altresì, per le spese sostenute per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

2. La detrazione stabilita al comma 1 è ripartita in

quote costanti nell'anno in cui sono state sostenute le spese e nei quattro periodi d'imposta successivi. È consentito, alternativamente, di ripartire la predetta detrazione in dieci quote annuali costanti e di pari importo.

...*Omissis*...

6. La detrazione compete, per le spese sostenute nel periodo d'imposta in corso alla data del 1° gennaio 1998 e in quello successivo, per una quota pari al 41 per cento delle stesse e, per quelle sostenute nei periodi d'imposta in corso alla data del 1° gennaio degli anni 2000 e 2001, per una quota pari al 36 per cento.

...*Omissis*...

Legge 27 dicembre 2002, n. 289

• **Articolo 2** - *Riduzione dell'imposta sul reddito delle persone fisiche*

...*Omissis*...

5. La detrazione fiscale spettante per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, e successive modificazioni, ivi compresi gli interventi di bonifica dall'amianto, compete, per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2003, per un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro, per una quota pari al 36 per cento degli importi rimasti a carico del contribuente, da ripartire in dieci quote annuali di pari importo. Nel caso in cui gli interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati fino al 31 dicembre 2003 consistano nella mera prosecuzione di interventi iniziati successivamente al 1° gennaio 1998, ai fini del computo del limite massimo delle spese ammesse a fruire della detrazione si tiene conto anche delle spese sostenute negli stessi anni. Resta fermo, in caso di trasferimento per atto tra vivi dell'unità immobiliare oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre

1997, n. 449, e successive modificazioni, che spettano all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare esclusivamente le detrazioni non utilizzate in tutto o in parte dal venditore. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene. Per i soggetti, proprietari o titolari di un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento edilizio, di età non inferiore a 75 e a 80 anni, la detrazione può essere ripartita, rispettivamente, in cinque e tre quote annuali costanti di pari importo.

D.L. 24 dicembre 2003, n. 355

• **Articolo 23-bis** - *Proroga di termini in materia di benefici tributari per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (*)*

1. Sono prorogate per gli anni 2004 e 2005, nella misura e alle condizioni ivi previste, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio relative:

- a) agli interventi di cui all'articolo 2, comma 5, della legge 27 dicembre 2002, n. 289, per le spese sostenute dal 1° gennaio 2004 al 31 dicembre 2005;
- b) agli interventi di cui all'articolo 9, comma 2, della legge 28 dicembre 2001, n. 448, nel testo vigente al 31 dicembre 2003, eseguiti entro il 31 dicembre 2005 dai soggetti ivi indicati che provvedano alla successiva alienazione o assegnazione dell'immobile entro il 30 giugno 2006;
- c) alle prestazioni di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, fatturate dal 1° gennaio 2004.

2. Sono abrogati i commi 15 e 16 dell'articolo 2 della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

(*) Articolo inserito dalla legge di conversione.