



UNIONE GENERALE DEL LAVORO

Statali

COORDINAMENTO NAZIONALE AGENZIE FISCALI

02/05/2005

## **Finanziaria 2005: nuove tassazioni immobili**

### **Guida alle novità in materia di tassazione degli immobili introdotte con la Legge Finanziaria 2005**

#### **Art. 1, commi 341 e ss. della legge 30 dicembre 2004, n. 311 (Finanziaria 2005) : la c.d. minimum tax sulle locazioni**

L'art. 1, comma 341, della Finanziaria 2005 prevede l'introduzione, nel DPR 26 aprile 1986, n. 131, testo unico in materia di imposta di registro, di un nuovo art. 52 bis. Siffatta nuova disposizione recita: "(Liquidazione dell'imposta derivante dai contratti di locazione) - 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 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni. Restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima".

La previsione introduce un sistema di esclusione dagli accertamenti tributari ai fini dell'imposta di registro dei contratti di locazione che prevedono a carico del locatario un canone superiore a determinati limiti. Si andrà incontro, pertanto, anche in materia di affitti all'implicita definizione di una sorta di compromesso fra Erario e contribuente mediante il quale, se quest'ultimo dichiarerà, a fini dell'imposizione indiretta e, come si dirà in seguito, anche ai fini reddituali, un canone minimo pari a quello previsto dalle citate norme, si metterà al riparo da accertamenti.

In questo modo viene estesa la portata della tecnica impositiva, ormai utilizzata da anni con riferimento ai valori di cessione degli immobili; è noto, infatti, che a mente dell'art. 52, comma 4, del testo unico dell'imposta di registro "non sono sottoposti a rettifica il valore o il corrispettivo degli immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, dichiarato in misura non inferiore, per i terreni, a settantacinque volte il reddito dominicale risultante in catasto e, per i fabbricati, a cento volte il reddito risultante in catasto, aggiornati con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito, né i valori o corrispettivi della nuda proprietà e dei diritti reali di godimento sugli immobili stessi dichiarati in misura non inferiore a quella determinata su tale base a norma degli artt. 47 e 48 [che prevedono l'applicazione di diversi moltiplicatori percentuali del valore della proprietà onde ottenere quello assoluto minimo, non rettificabile, del diritto reale di godimento]".



UNIONE GENERALE DEL LAVORO

Statali

COORDINAMENTO NAZIONALE AGENZIE FISCALI

Parallelamente viene dettata dalla Finanziaria una analoga disposizione in materia di accertamento delle imposte sui redditi; la lettera dell'art - 41 ter del DPR 29 settembre 1973, n. 600, come introdotto dal comma 342 del citato art. 1, infatti, recita: "Accertamento dei redditi di fabbricati. Le disposizioni di cui agli articoli 32, primo comma, numero 7), 38, 40 e 41-bis non si applicano con riferimento ai redditi di fabbricati derivanti da locazione dichiarati in misura non inferiore ad 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 dall'immobile.

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. 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". Da applicarsi in combinato disposto con le nuove norme è anche l'ulteriore statuizione che si rinviene nella legge n. 311/2004 per la quale nei nuovi contratti dovranno essere indicati anche gli estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare locata. Il comma 346 dell'art. 1 della legge Finanziaria specifica, infine, che "i contratti

di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati".

Bisogna, altresì, osservare che, in base al comma 343 del più volte citato art. 1 le disposizioni di cui agli artt. 52 bis del DPR n. 131/1986 e 41 ter del DPR 600/1973 non si applicheranno "nei confronti dei contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, stipulati o rinnovati a norma degli art. 2, comma 3, e 4, commi 2 e 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431". In altri termini, si constata con la prima dottrina a commento del tema di cui si discorre, che "il regime del 10 per cento si applica ai contratti stipulati in regime libero, ai sensi dell'art. 1571 e ss. del codice civile (relativi a case vacanze e foresterie, case di lusso, ville, case vincolate), nonché quelli relativi a immobili commerciali e professionali (...).

Sono invece escluse le tipologie contrattuali previste dalla legge 431/98, cioè: i contratti a mercato libero (durata quattro anni più quattro), 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)" (FOSSATI, GUAZZONE, Affitti "catastali" ad alto costo, in *Il Sole 24 Ore - Norme e Tributi* dell'8 ottobre 2004).

E' stato anche osservato che l'ammontare del canone minimo determinato in base alle norme suddette, risulta, diversamente dal valore minimo fissato in materia di cessione di immobili, spesso superiore a quello di mercato.

Ciò potrebbe portare, di fatto, a leggere nella norma, apparentemente di natura procedimentale, la spinta verso un incremento fattuale dell'imposizione sugli immobili.

Non si può non ricordare, invero, come questo Governo sia già intervenuto in materia di tassazione della proprietà con la legge Finanziaria 2004.

In tale occasione si era provveduto ad adeguare in aumento i coefficienti applicati alla rendita catastale ai fini dell'imposta di registro: la legge 24 dicembre 2003, n. 350, aveva infatti previsto, all'art. 2, comma 63, che "a decorrere dal 1 gennaio 2004, ai soli fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, i moltiplicatori previsti dal comma 5, dell'art. 52, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, sono rivalutati nella misura del 10 per cento".

### **Art. 1, commi 335 e ss.: nuova procedura di revisione del classamento catastale degli immobili**

Il comma 335 dell'art. 1 della legge Finanziaria stabilisce che "la revisione parziale del classamento delle unità

immobiliari di proprietà privata site in microzone comunali, per le quali il rapporto tra il valore medio di mercato individuato ai sensi del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138, ed 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 del territorio".

I commi 336 e 337 dispongono, inoltre, che "i comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non 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 di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli



UNIONE GENERALE DEL LAVORO

Statali

COORDINAMENTO NAZIONALE AGENZIE FISCALI

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 (...) e che "le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336, producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a partire dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune, ovvero dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del Comune".

La prima osservazione che merita di essere svolta a proposito concerne il contenuto della detta, eventuale, revisione: essa concerne solo il classamento degli immobili e non l'aggiornamento delle tariffe d'estimo.

Nulla impedisce, a rigore, che a seguito del riclassamento dell'immobile la rendita del medesimo risulti inferiore.

Il ruolo dell'ente locale, inoltre, sembra imprescindibile, posto che senza l'impulso del consiglio comunale il quale richieda all'Amministrazione, tramite gli uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio, il nuovo classamento dei beni ubicati in particolari quartieri del proprio territorio,

non è possibile per l'ufficio dello Stato procedere autonomamente.

Dalla prima interpretazione della lettera della legge, sembra dedursi che la riclassificazione sia, dunque, affidata alla volontà del Comune e non assuma carattere vincolante.

Da un punto di vista procedurale, contestualmente all'inoltro della richiesta all'Agenzia del Territorio, deve essere anche avviato il contraddittorio con il contribuente, il quale riceverà dall'ente una richiesta di presentazione di atti d'aggiornamento.

Tanto la richiesta di produzione di detta documentazione, quanto la risposta del contribuente dovranno poi essere trasmessi dal Comune all'Agenzia del Territorio, affinché questa possa tenerne conto nel processo di inclusione dell'immobile nella nuova classe.

Per quanto riguarda le fattispecie concrete che saranno oggetto del probabile intervento di modifica del classamento, si tratta di ipotesi in cui vi sia una divergenza fra il valore catastale e quello di mercato particolarmente pronunciata.

Si tratta in ogni caso di un raffronto da condursi sui valori medi: ossia, dato per assodato che vi sia un certa discordanza fra i predetti in ogni caso, il confronto dovrà avvenire su quelli in media riferibili ad ogni microzona del territorio comunale. Pertanto, come chiarito in una prima nota dell'Agenzia del Territorio riportata dalla stampa specializzata, l'intervento sarà limitato "solo su quote parti del territorio



UNIONE GENERALE DEL LAVORO

Statali

COORDINAMENTO NAZIONALE AGENZIE FISCALI

comunale ovvero su singole unità immobiliari per contrastare evasione e conseguire migliori livelli di perequazione", aree 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".

.....

*Si ringrazia l'Unione Consulenti  
per la gentile concessione*