



Novità sugli accertamenti, quali regole per le locazioni storiche

La Finanziaria 2005 contiene due norme limitatrici delle attività di accertamento delle imposte sui contratti di locazione.

La prima vieta agli uffici finanziari di procedere alla liquidazione dell'imposta complementare di registro qualora l'ammontare del canone di locazione (relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita) risulti contrattualmente stabilito in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile (applicando - si ritiene - l'aumento del 5% delle rendite).

La seconda prevede l'inapplicabilità delle disposizioni in materia di accertamento ai fini delle imposte sui redditi relativamente ai redditi di fabbricati derivanti da contratti di locazione qualora dichiarati in misura pari o superiore al maggiore importo fra il canone di locazione risultante dal contratto, abbattuto della deduzione forfetaria del 15%, e il 10% del valore catastale dell'immobile (con la stessa precisazione di cui sopra).

Si ritiene che tali norme non possano trovare applicazione in caso di locazione di immobili di interesse storico-artistico. Entrambe le disposizioni - infatti - prevedono il raffronto fra il 10% del valore catastale dell'immobile e il canone di locazione risultante dal contratto (ridotto - per l'accertamento delle imposte sui redditi - del 15%). Ma in caso di locazione di immobili storici il canone risultante dal contratto non ha alcun rilievo fiscale posto che l'art. 11 della legge n. 413/91 - come interpretato dall'unanime giurisprudenza della Corte di Cassazione - sancisce che il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico è dato dalla rendita catastale (in particolare, "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"). Manca, quindi, uno dei due elementi essenziali per l'applicazione delle nuove norme.