



Legge Finanziaria 2005

Estratto della Circolare Ministeriale n.10 del 16/3/2005

Risposte fornite in occasione di incontri con la stampa specializzata.

...omissis...

10. IL CONTRASTO ALL'EVASIONE SUI REDDITI IMMOBILIARI

10.1 LE BASI IMPONIBILI DELL'ABITAZIONE

D. Dall'applicazione letterale dei commi 341, 342 e 343 della legge finanziaria emerge che non verra' liquidata l'imposta di registro ne' effettuati accertamenti ai fini delle imposte dirette se il canone di locazione dichiarato e' pari ad almeno il 10% del valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'52, comma 4 del Dpr 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 e' pari alla rendita catastale (aggiornata del 5%) moltiplicata per 110 se si tratta di abitazione principale (la quale puo' essere infatti locata) o per 120 (altre abitazioni); mentre ai fini delle imposte dirette il moltiplicatore e' in ogni caso 100.

Si ritiene corretta e giustificata la presenza di tre diverse basi imponibili "forfetarie" come canone di locazione della stessa unita' immobiliare abitativa? Si consideri che il problema riguarda anche gli altri fabbricati: categorie C1 ed E (per il registro il moltiplicatore e' 40,8, per le imposte dirette 34) e A/10 e D (per il registro il moltiplicatore e' 60 e per le imposte dirette 50).

R. Non sono condivisibili le conclusioni sulla coesistenza di tre diverse basi imponibili "forfetarie" come canone di locazione della stessa unita' 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 modalita' 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'articolo 1 della legge finanziaria per il 2005 specifica, infatti, che il "valore dell'immobile" e' quello indicato dall'articolo 52, comma 4, del dpr n. 131 del 1986 e successive modificazioni. Tale disposizione non puo', pertanto, che riferirsi al valore dell'immobile come determinato applicando alla rendita i moltiplicatori rivalutati previsti ai fini dell'imposta di registro dalla legge n. 350/2003 e, successivamente dalla legge n. 191/2004 di conversione del dl n. 220/2004.

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'articolo 1 della tariffa, parte prima, del testo unico dell'imposta di registro (articolo 2, comma 63, della legge n. 350 del 2003). Tale previsione agevolativa, prevista dalla legge n. 191 del 2004 (art. 1-bis, comma 7 del DL 168 del 2004, convertito dalla legge n. 191 del 2004) e' 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.

10.2 LOCAZIONI DI DURATA INFERIORE ALL'ANNO

D. Il meccanismo descritto nel precedente quesito si applica senza alcun tipo di correttivo (peraltro non previsto dalla norma) nei casi in cui la locazione abbia avuto durata inferiore all'anno?

R. Si ritiene che l'ammontare del canone di locazione, determinato su base catastale ai sensi dell'articolo 52 - bis, si riferisca ad una annualita'. Infatti, sia le norme di carattere civilistico (ad esempio la legge 27 luglio 1978 n. 392 in materia di equo canone) sia quelle di carattere fiscale (articoli 17, comma 3, del testo unico dell'imposta di registro e 37, comma 4 - bis, del testo unico delle imposte sui redditi), nell'utilizzare il termine "canone" senza alcuna specificazione, si riferiscono al corrispettivo pattuito per una annualita'. Da cio' consegue che anche nei commi 341 e 342 dell'articolo 1 della legge finanziaria 2005 il termine "canone" sottintende quello relativo ad una annualita'. Pertanto, al fine di individuare il limite all'attivita' di accertamento ai fini delle imposte dirette e di liquidazione dell'imposta complementare di registro, il valore determinato su base catastale deve essere rapportato alla durata del contratto. Anche esigenze di carattere equitativo concorrono alla suddetta interpretazione, rendendo opportuno ragguagliare la rendita commisurandola alla frazione di anno interessata dal contratto di locazione (ad es. nel caso di un contratto che abbia avuto la durata di tre mesi il valore della rendita ottenuto su base annua dovra' essere moltiplicato per 3/12).

10.3 EFFICACIA DELLA SANZIONE IN CASO DI OMESSA REGISTRAZIONE

D. La conseguenza prevista dal comma comma 342, capoverso, in caso di omessa registrazione del contratto rileva solo ai fini fiscali?

R. Il comma 342, terzo capoverso secondo cui "...In caso di omessa registrazione del contratto di locazione degli immobili, si presume, salva documentata prova contraria, l'esistenza del rapporto di locazione anche per i quattro periodi di imposta antecedenti quello nel corso del quale e' accertato il rapporto stesso..." e' una norma che produce i propri effetti esclusivamente in ambito fiscale. Del resto, il comma stesso precisa che tale presunzione opera "...ai fini della determinazione del reddito...".

10.4 IMMOBILI - CANONI DI LOCAZIONE - ATTIVITA' DI ACCERTAMENTO PER GLI ANNI SUCCESSIVI AL PRIMO

D. Il comma 341 ha introdotto nel D.P.R. n. 131/86 l'art. 52-bis, il quale esclude la liquidazione dell'imposta complementare se il canone di locazione relativo ad immobili iscritti in catasto con attribuzione di rendita risulti, dal contratto, non inferiore al 10% del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4, stesso dpr (cd. Valore catastale). La norma fa comunque salvi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualita' successive alla prima. Tale previsione sta a significare che, in caso di contratti pluriennali, la limitazione del potere di accertamento vale soltanto per la prima annualita'?

R: L'imposta dovuta per la registrazione de contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale e' pari al due per cento del corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto (articolo 43, comma 1, lettera h e puo' essere corrisposta o per l'intera durata o per ciascun anno. L'imposta corrisposta per le annualita' successive alla prima ha natura complementare (circolare 12/E del 16 ottobre 1998, par. 6, e Risoluzione 260193 del 18 giugno 1990). Cio' posto, e' da ritenere che l'articolo 52-bis del testo unico dell'imposta di registro - introdotto dalla legge finanziaria 2005 - nella parte oggetto del quesito in cui e' detto che: "...restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualita' successive alla prima"

faccia riferimento all'imposta che ai sensi dell'art. 17, comma 3, del testo unico dell'imposta di registro. Il contribuente deve versare in autoliquidazione. Cio' sta a significare che rimane comunque fermo il potere dell'Ufficio di liquidare l'imposta dovuta qualora il contribuente non adempia spontaneamente.

10.5 REDDITO DI FABBRICATI IN LOCAZIONE RILEVANZA DEGLI INCREMENTI DEI MOLTIPLICATORI

D. L'art. 41-ter del dpr n. 600/73, introdotto dal comma 342, preclude all'ufficio l'azione di accertamento se il reddito dei fabbricati dati in locazione e' dichiarato in misura non inferiore al maggior ammontare tra il canone contrattuale ridotto del 15% e il 10% del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, comma 4, del dpr n. 131/86. Si chiede conferma che, per la determinazione del valore, non rilevano gli incrementi dei moltiplicatori apportati "ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale", con la legge n. 350/2003 e con la legge n. 191/2004 di conversione del dl n. 220/2004.

R. Gli incrementi dei moltiplicatori apportati con la legge n. 350/2003 e con la legge n. 191/2004 di conversione del dl n. 220/2004 rilevano, per espressa previsione, "ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale". Si rileva, tuttavia, che il comma 342 dell'articolo 1 della legge finanziaria per il 2005 ha inserito nel D.P.R. n. 600 del 1973 l'articolo 41-ter nel quale si specifica che il "valore dell'immobile" e' quello determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del D.P.R. n. 131 del 1986 e successive modificazioni. Pertanto la disposizione recata dalla finanziaria per il 2005, non puo' che riferirsi al valore dell'immobile cosi' come determinato applicando i moltiplicatori rivalutati ai fini dell'imposta di registro. **Si ricorda che alla rendita catastale rivalutata ai sensi della legge n. 662 del 1996 (5% per i fabbricati; 25% per i terreni)** devono essere applicati i coefficienti moltiplicatori indicati dal D.M.14 dicembre 1991 (75% per i terreni; 34% per i fabbricati C1 ed E; 50% per i fabbricati A/10 e D; 100% per tutti gli altri fabbricati). La legge 350 del 2003 ha disposto, una rivalutazione di detti moltiplicatori del 10 %. Successivamente la legge n. 191 del 2004, ha stabilito che tale rivalutazione dovesse essere operata nella misura del 20% per tutti gli immobili diversi dalla prima casa di abitazione. In sostanza i moltiplicatori applicabili alle rendite catastali rivalutate sono i seguenti:

Categorie Catastali	Moltiplicatori da applicare alle rendite catastali, vigenti fino al 31.12.2003	Moltiplicatori da applicare alle rendite catastali, vigenti dal 01.01.2004 al 31.07.2004	Moltiplicatori da applicare alle rendite catastali, vigenti dal 01.08.2004
Terreni non edificabili	75	82,5	90
A (escluso A10)	100	110	120
A jprima casa'	100	110	110
A10	50	55	60
B	100	110	120
C (escluso C1)	100	110	120
C (escluso C1) jprima casa'	100	110	110
C1	34	37,40	40,80
D	50	55	60
E	34	37,4	40,80

10.6 REGISTRO - INCREMENTO DEI MOLTIPLICATORI - RILEVANZA AI FINI IVA

D. E' corretto ritenere che gli incrementi dei moltiplicatori previsti dall'articolo 52, comma 4, del DPR n. 131/86, apportati con la legge n. 350/2003 e con la legge n. 191/2004 di conversione del dl n. 220/2004, valgono anche ai fini dell'articolo 15 del decreto legge n. 41/95 (preclusione della rettifica del corrispettivo Iva)?

R: L'art. 15 del decreto legge n. 41 del 1995, con riferimento alle cessioni di fabbricati classificati o classificabili nei gruppi A, B e C, prevede che ai fini dell'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto non si procede a rettifica del corrispettivo se lo stesso e' indicato nell'atto in misura non inferiore al valore determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131, salvo che da atto o documento il corrispettivo risulti di maggiore ammontare. Il richiamo al valore catastale indicato ai fini dell'imposta di registro porta a ritenere che anche in ambito IVA rilevino gli incrementi dei moltiplicatori apportati con la legge n. 350/2003 e con la legge n. 191/2004 di conversione del dl n. 220/2004. La circostanza che l'applicazione di tali incrementi sia limitata dalle menzionate disposizioni "ai soli fini delle imposte di registro, ipotecaria e catastale" non appare decisiva per escluderne l'applicazione nel caso in esame. Sulla base di una argomentazione di ordine letterale, infatti, si deve sottolineare che l'art. 15 del D.L. n. 41 del 1995, rinvia al valore dichiarato ai fini dell'imposta di registro, ovvero al valore dell'immobile determinato sulla base dei suddetti moltiplicatori aggiornati. Cio' comporta che l'aggiornamento dei moltiplicatori torna automaticamente applicabile ai fini dell'IVA non potendo essere assunto in tale ambito un valore diverso da quello determinato ai fini dell'imposta di registro nel momento in cui e' effettuata la cessione dell'immobile. Una opposta conclusione contrasterebbe, peraltro, con le ragioni di ordine logico-sistematico in base alle quali gli atti di compravendita di immobili non possono prevedere limiti ai poteri di accertamento diversi a seconda che la cessione sia da assoggettare all'imposta sul valore aggiunto o all'imposta di registro. La necessita' di evitare trattamenti sperequativi comporta che la soglia minima di valore che preclude la rettifica della base imponibile sia assunta nello stesso ammontare tenendo quindi conto dei suddetti aggiornamenti dei moltiplicatori, nell'ambito dei due tributi.

... omissis...