

Legge Finanziaria 2005 – Novità fiscali per gli affitti.

26 Gennaio 2005

La dichiarazione di un reddito da locazione inferiore al 10% del valore catastale non comporta assolutamente l'accertamento automatico per coloro che denunciano un reddito inferiore. Per determinare il valore catastale occorre tener conto degli attuali moltiplicatori così come incrementati nel corso del 2004 e ciò anche nell'ipotesi di cessioni di fabbricati soggetti ad IVA. Questi i primi **chiarimenti informali dell'Agenzia delle Entrate**, che costituiscono anticipazioni delle circolari in corso di emanazione in ordine alle novità fiscali della normativa sugli affitti introdotte dalla Legge Finanziaria 2005.

LE NOVITÀ IN VIGORE DAL 1 GENNAIO 2005 E PRIMI CHIARIMENTI DELL'AGENZIA

Al fine di far emergere attività economiche imponibili ai tributi statali e locali, nel settore immobiliare, l'art. 1 commi 341-346 della legge 30 dicembre 2004 n.311, prevede nuove disposizioni finalizzate a combattere l'evasione dei redditi da affitto per le locazioni dei fabbricati diverse da quelle a canone convenzionato, di cui alla legge 9 dicembre 1998, n. 431 ([cfr. Legge Finanziaria 2005 – Disposizioni d'interesse per il settore del 10 gennaio 2005](#)).

In particolare, è prevista la forte limitazione del potere di accertamento con riferimento ai redditi dei fabbricati concessi in locazione, qualora si dichiari un reddito non inferiore ad un importo pari al maggiore tra il canone di locazione ridotto del 15% e il 10% del valore catastale dell'immobile, determinato con i criteri di cui all'art. 52, comma 4, DPR 131/86 (rendita rivalutata del 5% moltiplicata per i coefficienti) (*comma 342*).

In tal ambito l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tale disposizione non introduce una presunzione in ordine all'ammontare del reddito derivante dagli immobili concessi in locazione. In sostanza, in caso di dichiarazione di un reddito inferiore la disposizione non comporta un adeguamento automatico fino al maggior reddito. In tal caso possono essere sempre esperiti gli ordinari poteri di accertamento.

Con riferimento sempre a tale disposizione è stato chiarito che il valore catastale è, a tali effetti, determinato tenuto conto degli incrementi dei moltiplicatori apportati con la legge 350/2003 e con la legge 191/2004. In particolare, anche se gli incrementi dei moltiplicatori volgono, per espressa previsione, ai soli fini delle imposte sui trasferimenti (registro, ipotecarie e catastali), la disposizione della legge finanziaria rinvia anche alle successive modificazioni intervenute all'art.52 del DPR 131/86. Pertanto, il valore catastale non può che essere determinato applicando gli attuali moltiplicatori rivalutati ai fini dell'imposta di registro che sono:

GRUPPI E CATEGORIE CATASTALI	VECCHI COEFFICIENTI (sino al 31 dicembre 2003)	COEFFICIENTI AGGIORNATI (dal 1° gennaio 2004, I casa ed altri immobili)	COEFFICIENTI AGGIORNATI (dal 1° agosto 2004, con esclusione della I casa)
· A, B E C	100	110	120
· A/10 E D	50	55	60
· C/1 E E	34	37,4	40,8
· AREE AGRICOLE	75	82,5	90

Gli stessi moltiplicatori volgono anche ai fini dell'art. 15 del DL 41/95 (convertito dalla legge 85/1995), che prevede la preclusione di accertamento in materia di IVA sulle cessioni di fabbricati. Al riguardo, si evidenzia che tale disposizione non deroga al principio generale, sancito dal DPR 633/1972, per cui la base imponibile IVA è costituita dal corrispettivo contrattuale, ma, come precisato dall'Amministrazione finanziaria con la Risoluzione 62/E del 29 aprile 1996, la stessa è volta ad «*individuare situazioni che suggeriscono l'opportunità di eseguire controlli da cui possano emergere elementi concreti che gli Uffici IVA possono utilizzare per l'esercizio dei poteri di accertamento*».

Sempre in tema di recupero del sommerso negli affitti la legge finanziaria (art. 1, legge 311/2004) prevede:

- l'esclusione dell'eventuale ulteriore liquidazione dell'imposta di registro, qualora il canone di locazione denunciato nel contratto d'affitto, all'atto della registrazione, sia non inferiore al 10% del valore "catastale" dell'immobile (ai sensi dell'art. 52, comma 4, DPR 131/86) (*comma 341*);
- in caso di accertamento dell'esistenza di un contratto di locazione di immobili per il quale è stata omessa la registrazione, si presume l'esistenza di un rapporto di locazione per il periodo d'imposta accertato e per i quattro periodi antecedenti, con relativo recupero delle imposte sul reddito (IRPEF, IRES, IRAP) (*comma 342*).

In tal caso, il canone di locazione viene presuntivamente determinato in misura pari al 10% del valore "catastale" dell'immobile (ai sensi art.52, comma 4, DPR 131/86);

- la nullità dei contratti di locazione o che costituiscano diritti reali di godimento su unità immobiliari, quando ricorrendone i presupposti, non siano registrati (*comma 346*).

[4065-chiarimenti informali dell'Agenzia delle Entrate.pdf](#)[Apri](#)