Nuova «Guida fiscale alla locazione della casa» dell'Agenzia delle Entrate

19 Luglio 2005

On line (www.agenziaentrate.it) una nuova «**Guida fiscale alla locazione della casa**», redatta dall`Agenzia delle Entrate (n.3/2005 dell`8 luglio 2005 del periodico *L`Agenzia informa*).

Dopo essersi soffermata sulle diverse tipologie di contratti di locazione (contratti a canone libero o a canone concordato), la Guida esamina nel dettaglio gli adempimenti fiscali connessi alla registrazione del contratto ed il regime fiscale ai fini delle imposte sul reddito.

In particolare evidenza, anche le agevolazioni fiscali applicabili sia in favore del locatore che del locatario.

Infine, la Guida approfondisce le novità introdotte in materia dall`ultima legge finanziaria 2005 (art. 1, commi 341-346, legge 311/2004), finalizzate alla lotta all`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).

In particolare, è prevista:

- Ø 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);
- Ø ai fini dell`imposta di registro, l`esclusione dell`eventuale ulteriore liquidazione della medesima imposta, 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);
- Ø 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. 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);
- Ø la nullità dei contratti di locazione, o che costituiscano diritti reali di godimento su unità immobiliari, quando, ricorrendone i presupposti, non siano registrati.

4143-Guida fiscale alla locazione della casa.pdfApri