

Immobili di interesse storico o artistico locati – Nuovo intervento dell`Agenzia delle Entrate

19 Gennaio 2006

Il reddito derivante dalla locazione di immobili di interesse storico-artistico, anche se con destinazione diversa da quella abitativa, va determinato applicando la minore delle tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato, ai sensi dell'art.11, comma 2, della legge 413/1991.

Così precisa in via definitiva l'Agenzia delle Entrate con la **Circolare n.2/E del 17 gennaio 2006**, superando, in tal modo, il proprio precedente orientamento espresso da ultimo nella Circolare n.9/E/2005 ([cfr. Immobili di interesse storico o artistico locati - Chiarimenti dell`Agenzia delle Entrate del 15 marzo 2005](#)), con la quale era stato precisato che, in caso di locazione di fabbricati sottoposti a vincolo storico-artistico, i criteri agevolativi previsti dal citato art.11, comma 2, della legge 413/1991, potevano trovare applicazione solo nel caso in cui gli stessi avessero avuto destinazione d'uso abitativa. Diversamente, sempre in base al precedente orientamento ministeriale, il reddito derivante dall'affitto di immobili vincolati, aventi destinazione d'uso diversa da quella residenziale (es. uffici, negozi, laboratori, etc.), doveva determinarsi secondo le regole ordinarie stabilite dall'art.37, comma 4-bis, del TUIR - D.P.R. 917/1986 (ossia, assumendo il maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto, ridotto forfetariamente del 15%, e la rendita catastale).

Con la citata Circolare n.2/E/2006, l'Amministrazione Finanziaria, per la prima volta, accoglie pienamente l'ormai consolidato orientamento della Corte di Cassazione, ammettendo in via definitiva che il **reddito** imponibile dei **fabbricati sottoposti a vincolo storico-artistico** (ai sensi della legge 1089/1939, ora D.Lgs.42/2004) deve essere determinato **in ogni caso** applicando la **minore delle tariffe d'estimo** previste per le abitazioni della relativa zona censuaria, **a prescindere** dal fatto che gli stessi siano **concessi, o meno, in locazione a terzi** e **senza** che assuma **rilevanza la relativa destinazione d'uso (abitativa o diversa)**.

Intendendosi, così, superate le istruzioni fornite con la precedente Circolare ministeriale n.9/E/2005, gli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate sono stati invitati a riesaminare caso per caso il contenzioso pendente con i contribuenti ed a provvedere eventualmente, sulla base dell'innovativo orientamento espresso nella Circolare n.2/E/2006, all'abbandono dello stesso.

[4171-Circolare n.2-E del 17 gennaio 2006.pdf](#)[Apri](#)