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

L'imposta dovuta per la registrazione de contratti di locazione di immobili urbani di durata pluriennale è pari al 2% del corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto [articolo 43, comma 1, lettera h)] e può essere corrisposta o per l'intera durata o per ciascun anno. L'imposta corrisposta per le annualità successive alla prima ha natura complementare (circolare 12/E del 16 ottobre 1998, par. 6, e Risoluzione 260193 del 18 giugno 1990). Ciò posto, è da ritenere che l'articolo 52-bis del Testo unico dell'imposta di registro, introdotto dalla Finanziaria 2005, nella parte oggetto del quesito in cui è detto che: «(....) restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima» faccia riferimento all'imposta che ai sensi dell'articolo 17, comma 3, del Testo unico dell'imposta di registro il contribuente deve versare in autoliquidazione. Ciò sta a significare che rimane comunque fermo il potere dell'ufficio di liquidare l'imposta dovuta qualora il contribuente non adempia spontaneamente.

L'articolo 41-ter del dpr n. 600/73, introdotto dal comma 342, preclude all'ufficio l'azione di accertamento se il reddito di fabbricati in locazione è 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'articolo 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.

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 352 dell'articolo 1 della Finanziaria 2005 specifica che il «valore dell'immobile» è quello indicato dall'articolo 52, comma 4, del dpr n. 131 del 1986 e successive modificazioni. Non può, pertanto, che riferirsi al valore dell'immobile 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 dm 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 d'abitazione

È 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, valgano anche ai fini dell'articolo 15 del decreto legge n. 41/95 (preclusione della rettifica del corrispettivo Iva)?

La preclusione dall'accertamento per i redditi di fabbricati locati dichiarati in misura non inferiore al 10% del valore catastale significa anche che, tramite procedura automatica, tutti i redditi inferiori a tali valori saranno accertati automaticamente ex articolo 36-bis in seguito a liquidazione della dichiarazione dei redditi? I contratti in corso al 01/01/2005 che non rispettano tale parametro devono essere comunque sciolti anticipatamente e rifatti nuovi? Tale ultimo comportamento causerebbe conseguenze, oltre che sulle spese di imposta di registro e bolli per anticipato scioglimento e rifacimento del contratto, anche sulla nuova durata della locazione, che in tal caso ripartirebbe da zero, nonché su tutte le altre clausole del contratto che le parti sarebbero portate a ridiscutere.

Il dispositivo della norma ha a oggetto la preclusione dell'azione istruttoria e accertatrice degli uffici nell'ipotesi in cui il contribuente dichiari il maggior importo tra quello risultante dal canone di locazione indicato in contratto, ridotto del 15%, e il 10% del valore catastale dell'immobile, ma non introduce presunzioni in ordine all'ammontare del reddito derivante dagli immobili concessi in locazione. Non ne deriva, quindi, un effetto di adeguamento automatico del reddito per le ipotesi in cui il parametro non sia rispettato, tantomeno attraverso la procedura di cui all'articolo 36-bis del dpr n. 600 del 1973, che attiene alla liquidazione dell'imposta, e non all'accertamento. Nell'ipotesi in cui il contribuente dichiari un canone inferiore a tale importo, peraltro, potranno essere esperiti gli ordinari poteri di accertamento e istruttori. Non si ritiene che la norma in commento comporti l'obbligo di risolvere i contratti già in essere alla data di entrata in vigore della legge finanziaria.