

Locazioni: novità IRPEF ed imposta di registro

1) La disciplina

2) Alcuni esempi pratici

3) Le tabelle dei moltiplicatori

A cura della

Dott.ssa Laura Bianchi

La disciplina

La Legge Finanziaria 2005 introduce delle modifiche significative ai valori minimi stabiliti per il calcolo dell'IRPEF e dell'imposta di registro con riferimento ai redditi derivanti da fabbricati concessi in locazione: vediamo come determinare questi minimi, ma prima ricordiamo velocemente cosa prevedeva la vecchia disciplina.

In materia di IRPEF, per le unità immobiliari locate, la base imponibile era individuabile nell' 85% del reddito effettivo, ossia il canone di affitto annuo percepito dal proprietario ridotto del 15% (tale riduzione era riconosciuta in considerazione dei costi di manutenzione e gestione sostenuti per il fabbricato). Quando l'importo così ottenuto risultava inferiore alla rendita catastale dell'immobile, quest'ultima doveva essere considerata l'importo minimo tassabile.

Con riferimento all'imposta di registro, la base imponibile era rappresentata dall'intero canone annuo o, se superiore, dalla rendita catastale.

Dal 01/01/2005 vengono invece innalzati tali valori minimi dichiarabili; la Legge Finanziaria per il 2005 stabilisce che i controlli da parte dell'Amministrazione Finanziaria (fissati negli articoli 32 comma 1 n.7, 38, 40 e 41-bis del DPR 600/73) non possono essere effettuati *“con riferimento ai redditi di fabbricati derivanti da locazione dichiarati in misura non inferiore ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento e il 10 per cento del valore dell'immobile”*.¹

¹ L.311/2004, Art. 1, comma 342.

La normativa è essenzialmente esposta in maniera “negativa”, in realtà non viene imposto un importo minimo dichiarabile ma viene stabilita una soglia minima al di sotto della quale la Pubblica Amministrazione è autorizzata ad effettuare accertamenti.

I parametri da considerare sono essenzialmente due: il canone di locazione come finora calcolato in sede di dichiarazione dei redditi, ed il 10% del valore dell’immobile. Come già evidenziato è necessario considerare il reale peso che il canone di locazione assume in dichiarazione e determinare il valore minimo indicato dalla nuova disciplina per effettuare successivamente la comparazione ed individuare il valore maggiore tra i due, ossia quell’importo per cui la P.A. è impossibilitata ad effettuare particolari indagini.

Per *valore dell’immobile si intende la rendita catastale rivalutata del 5% e moltiplicata per i coefficienti indicati dal DPR 131/86* in funzione della destinazione dell’immobile (es. abitazione, negozio, etc.). A questo punto sorge un problema non indifferente legato alla recente modifica dei moltiplicatori (DPR 131/86) apportata dalla L. 350/03 e D.L. 168/04; analizzando però tali fonti sembra corretto non adottare i nuovi coefficienti in materia di IRPEF poiché previsti soltanto per le imposte di registro, ipotecarie catastali. In merito c’è da sottolineare come l’esistenza di due calcoli diversi, con vecchi moltiplicatori per l’IRPEF e nuovi per l’imposta di registro, possa causare confusione per il contribuente e per il professionista.

Al valore dell’immobile così calcolato, dovrà quindi essere applicato il 10% per trovare l’importo da confrontare con il canone di locazione ridotto.

Quindi, ai fini della dichiarazione IRPEF, risulteranno al riparo da eventuali controlli dell'Amministrazione Finanziaria, coloro che dichiareranno il valore maggiore tra i due sopra calcolati.

La norma interessa le persone fisiche (con dichiarazione dei redditi da fabbricati in Unico, quadro RB, e quelle con Modello 730 quadro B) e le imprese; quest'ultime soltanto nel caso in cui il fabbricato sia dato in locazione ad uso abitativo (altrimenti si adottano metodi diversi dal catastale per la determinazione del reddito dell'immobile).

Da evidenziare che, mentre il disegno di legge escludeva tutti i contratti previsti dalla L.431/98 ossia liberi, per studenti e transitori, la Legge Finanziaria 2005 prevede come isolato caso di non applicazione della normativa, i contratti di locazione ad uso abitativo individuati come "concordati".²

- ***Perché adeguarsi***

Un'attenta lettura dell'art. 342 del DPR 600/73 evidenzia la funzione della normativa introdotta: poiché le capacità accertative della P.A. sono state potenziate allo scopo di combattere l'evasione fiscale, al contribuente viene offerto un paracadute sottoforma di un valore minimo dichiarabile entro il quale i controlli sono inibiti. Traducendo in linguaggio comune, dichiarare redditi da fabbricati locati in misura inferiore a quanto previsto dalla Legge Finanziaria 2005, può comportare l'accertamento da parte dell'Amministrazione Finanziaria.

² Contratti concordati o a "canone convenzionale" sono definiti da appositi accordi stipulati su base locale e disciplinati dalla L.431/98, Art.2 c.3 e 4, c. 2 e 3.

Il DPR 600/73 prevede, come possibili mezzi di indagine a disposizione della P.A., sia i controlli bancari (art. 32 c. 1 n. 7) che accertamenti parziali attraverso la coadiuvazione dell'anagrafe tributaria (art.41.bis) oltre alla possibilità di rettificare le dichiarazioni sia di persone fisiche che delle società (art. 38 e 40).

E' possibile ipotizzare che, in sede di dichiarazione di un valore non adeguato al nuovo minimo, la P.A. rinunci ad effettuare i controlli consentiti per proporre al contribuente un certo maggior reddito accertato su base del minimo e che quindi si giunga ad indagine effettiva solamente in caso di mancata "conciliazione" col contribuente. Occorre tener presente che la normativa in esame nasce però impostata in maniera diversa: se il valore dichiarato è inferiore a quello previsto possono scattare gli accertamenti e sarà quindi compito della P.A. dimostrare l'esistenza di un maggiore reddito.

- **Imposta di registro**

Come già detto la Legge Finanziaria 2005 introduce un canone minimo da dichiarare anche con riferimento all'imposta di registro: la disciplina stabilisce che la base su cui applicare l'imposta non può essere inferiore al 10% del valore dell'immobile (come determinato da art. 54 comma 4).

La norma è esposta sempre in maniera "negativa", ossia si evidenzia che l'imposta complementare (art. 42 c.1) "*è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore*

*dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 54 comma 4 e successive modificazioni. Restano comunque fermi i poteri liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima.*³

Quindi il nuovo articolo del DPR 131/86 autorizza la Pubblica Amministrazione ad effettuare un accertamento del canone di locazione quando questo risulti inferiore al nuovo minimo indicato. Anche in questo caso, la normativa non è applicabile ai contratti “concordati” ad uso abitativo.⁴

Nell'effettuazione del calcolo occorre prestare attenzione poiché i moltiplicatori da adottare risultano maggiori rispetto a quelli utilizzati per il minimo dichiarabile IRPEF.

Dott.ssa Laura Bianchi

³ DPR n. 131/86, art. 52-bis.

⁴ Legge 431/98 art. 2 comma 3-4 commi 2-3.

Alcuni esempi pratici

IRPEF

A) Caso 1 – immobile locato ad uso abitazione principale

Rendita 230,00 €

Canone di locazione 3.000,00 €

$3.000 - (15\% \times 3.000) = 2.550$ € Canone ridotto come da dichiarazione

$230 \times 105 = 24.150$ €

$24.150 \times 10\% = 2.415$ € “importo minimo dichiarabile”

Poiché il canone è superiore al minimo dichiarabile il contribuente non dovrà temere accertamenti.

B) Caso 2: immobile locato ad uso abitazione principale

Rendita 230,00 €

Canone di locazione 2.500,00 €

$2.500 - (15\% \times 2.500) = 2.125$ € Canone ridotto come da dichiarazione

$230 \times 105 = 24.150$ €

$24.150 \times 10\% = 2.415$ € “importo minimo dichiarabile”

Poiché il canone è inferiore al minimo dichiarabile, il contribuente potrà essere soggetto ad accertamento a meno che non dichiari almeno 2.415,00 €

C) Caso 3: immobile locato ad uso ufficio

Rendita: 200,00 €

Canone di locazione: 3.000,00 €

$3.000,00 - (15\% \times 3.000) = 2.550,00$ € Canone ridotto come da dichiarazione

$200 \times 52,50 = 10.500,00$

$10.500,00 \times 10\% = 1.050,00$ € “importo minimo dichiarabile”

Poiché il canone è superiore al minimo dichiarabile il contribuente non dovrà temere accertamenti.

D) Caso 4: : immobile locato ad uso ufficio

Rendita: 200,00 €

Canone di locazione: 1.000,00 €

$1.000,00 - (15\% \times 1.000) = 850,00$ € Canone ridotto come da dichiarazione

$200 \times 52,50 = 10.500,00$

$10.500,00 \times 10\% = 1.050,00$ € “importo minimo dichiarabile”

Poiché il canone è inferiore al minimo dichiarabile, il contribuente potrà essere soggetto ad accertamento a meno che non dichiari almeno 1.050,00 €

Vediamo adesso la differenza tra il minimo IRPEF e quello per l'imposta di registro.

E) Caso 5 – immobile locato ad uso abitazione principale

Rendita 350,00 €

Canone di locazione 2.500,00 €

$$230 \times 115,50 = 26.565,00 \text{ €}$$

$$26.565,00 \times 10\% = 2.656,50 \text{ € "importo minimo"}$$

Poiché il canone di locazione risulta inferiore all'importo minimo determinato secondo la nuova normativa, occorrerà calcolare l'imposta di registro (2%) su 2.656,50 €

Il minimo per l'IRPEF corrisponde invece a:

$$230 \times 105 = 24.150,00$$

$$24.150,00 \times 10\% = 2.415,00 \text{ €}$$

Anche in questo caso l'importo minimo supera il canone di locazione (poiché ridotto del 15% risulta pari a 2.125,00 €).

Dott.ssa Laura Bianchi

I moltiplicatori

TABELLA DEI COEFFICIENTI APPLICABILI IN MATERIA IRPEF

Immobili	Rendita catastale non rivalutata
ABITAZIONI	105
C/1 – E (Negozi e fabbr. a destinaz. speciale)	35,07
A/10 – D (Uffici ed opifici)	52,50

TABELLA DEI COEFFICIENTI APPLICABILI IN MATERIA DI IMPOSTA DI REGISTRO

Immobili	Rendita catastale non rivalutata
ABITAZIONI PRIMA CASA	115,5
ALTRE	126
C/1 – E (Negozi e fabbr. a destinaz. speciale)	42,84
A/10 – D (Uffici ed opifici)	63
TERRENI NON EDIFICABILI	112,5