



STUDIO MARCONI & PARTNERS

P.za Matteotti, 7 - 28921 Verbania Intra (VB) - Tel 0323/516491 Fax 0323/515223
Via Marconi, 6 - 28822 Cannobio (VB) - Tel E Fax 0323/70664



CIRCOLARE INFORMATIVA RISERVATA AI CLIENTI DELLO STUDIO

Oggetto: LE AGEVOLAZIONI IRPEF PER GLI IMMOBILI STORICI

Con la recente R.M. n.28/E del 9 marzo 2011, l'Agenzia delle Entrate ha chiarito le modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi nel caso di fabbricati ai quali è stato apposto un vincolo da parte delle autorità in quanto si tratta di immobili provvisti di un particolare pregio architettonico, storico o artistico.

Tralasciando il merito del chiarimento, che riguarda questioni compilative dei modelli dichiarativi, l'occasione è propizia per ricordare alla gentile clientela quali siano le agevolazioni previste ai fini Irpef (ve ne sono anche altre, anche se meno rilevanti, in altri settori impositivi) per i fabbricati vincolati.

L'A agevolazione

L'articolo 11, comma 2, della L. 413/91 prevede che:

“In ogni caso, il reddito degli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, ai sensi dell'articolo 3 della legge 1-6-1939, n. 1089, e successive modificazioni e integrazioni, è determinato mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato.”

L'agevolazione si articola come segue. Occorre calcolare una c.d. **“rendita figurativa”**, determinata mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato. Tale rendita, inferiore a quella catastale (spesso anche in maniera rilevante), nel caso di immobile a disposizione del contribuente viene utilizzata in luogo della rendita catastale per la determinazione del reddito fondiario.

In realtà, detta agevolazione esplica in maniera evidente i propri effetti benefici quando l'immobile vincolato è oggetto di locazione: già con la C.M. n.2/E/06 l'Agenzia delle Entrate confermò l'applicazione di tale agevolazione anche con riferimento agli immobili locati.

In particolare, il beneficio si traduce nella tassazione di un valore (rendita figurativa) che perlopiù è di poche centinaia di euro a fronte di un canone di locazione effettivamente percepito che normalmente è di diverse migliaia di euro (se non addirittura di decine di migliaia di euro, ricordando che tali fabbricati hanno un valore – e quindi un canone richiesto per il loro utilizzo – normalmente molto elevato).

ESEMPIO

Mario Rossi possiede un'abitazione vincolata nel centro di Mantova, che dà in locazione:

- ➡ dati catastali: A/2 classe 3 vani 6 rendita € 852,15;
- ➡ rendita figurativa calcolata per tale immobile: € 151,84;
- ➡ canone di locazione annuo: € 12.000.

Se il fabbricato non fosse vincolato, l'importo tassabile sarebbe pari ad € 10.200 (canone al netto della deduzione forfettaria pari al 15%). Poiché l'immobile è vincolato nella dichiarazione di Mario Rossi l'immobile sarà tassato sul reddito figurativo pari ad € 152.

Verifica del vincolo

L'immobile vincolato è censito al Catasto dei Fabbricati al pari di qualsiasi altro immobile: quindi non si ottiene alcuna informazione dalla lettura della visura catastale. Tali immobili hanno ricevuto un esplicito riconoscimento del loro particolare pregio culturale attraverso l'apposizione di un vincolo che viene notificato al proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile e annotato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di farlo valere nei confronti di qualsiasi successivo avente causa. Per verificare l'esistenza di detto vincolo occorre effettuare un'interrogazione presso l'archivio della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Occorre però prestare attenzione alla tipologia di vincolo. La disciplina relativa ai beni culturali è stata oggetto di una sensibile evoluzione: la L. n.1089/39 è stata oggetto di due successive modificazioni in tempi non remoti, dapprima con il D.Lgs. n.490/99, poi sostituito dal D.Lgs. n.42/04. Il fatto che la norma agevolativa faccia ancora riferimento alla versione più datata del Testo Unico dei beni artistici certo non aiuta ad individuare quali siano i beni interessati; è però possibile proporre alcune riflessioni. In particolare, il D.Lgs. n.42/04 distingue le tipologie di vincoli che possono essere apposti agli immobili:

vincolo diretto



è apposto dallo Stato ad un determinato bene al quale viene riconosciuta una specifica rilevanza culturale. Tale vincolo è oggi apposto ai sensi degli artt.12 e 13 del D.Lgs. n.42/04, che hanno sostituito la disciplina precedentemente contenuta nell'art.3 della L. n.1089/39;

vincolo indiretto



non si tratta di un riconoscimento del pregio di un'immobile ma, al contrario, vengono imposte delle limitazioni perché i comportamenti che il contribuente pone in essere non vadano a danneggiare un altro immobile ritenuto meritevole di tutela. Il vincolo indiretto riguarda i fabbricati che trovano nei pressi di beni monumentali, in modo tale che venga salvaguardato il contesto nel quale l'immobile principale è ubicato. Il contribuente non viene interessato dalle limitazioni perché l'Amministrazione Pubblica è interessata all'immobile specifico ma, invece, per evitare che possa essere recato pregiudizio ad un contiguo bene di rilievo culturale. Tale vincolo è oggi previsto dall'art.45 e ss. del D.Lgs. n.42/04, che hanno riformato quanto già in precedenza contenuto nell'art.24 della L. n.1089/39.

Ora, poiché la disciplina che reca l'agevolazione fiscale richiama esclusivamente l'art.3 della L. n.1089/39, non pare dubbio il fatto che essa possa riferirsi al **solo vincolo diretto sull'immobile**.

Pertanto: allorquando si ha a che fare con un immobile vincolato, occorre verificare con cura che tipo di vincolo è stato apposto sull'immobile, onde evitare di applicare indebitamente l'agevolazione ad immobili che non ne hanno diritto.

Lo Studio rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.