

Locazioni e fisco: tutto quanto conviene sapere prima

Ecco la seconda parte del vademecum iniziato sul numero scorso

di Leonardo Comucci
consulente Caaf Fabi nazionale

Reddito dei fabbricati locati

L'ammontare complessivo del canone annuo indicato sul contratto di locazione costituisce, per il proprietario, reddito da fabbricati e concorre a formare il suo reddito complessivo, sul quale sarà calcolata l'imposta da pagare secondo le aliquote degli scaglioni progressivi. Più precisamente, per chi concede in affitto una casa (e le relative pertinenze), costituisce reddito da assoggettare a tassazione il maggiore tra i seguenti due importi:

- rendita catastale dell'abitazione, rivalutata del 5%;
- canone annuale, ridotto forfetariamente del 15%.

La determinazione del reddito segue una procedura particolare per gli immobili di interesse storico e/o artistico, a cui il fisco concede uno sconto se riconosciuti di valore in base alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 (così come modificato ed integrato dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42). Il loro reddito potrà essere determinato applicando la più bassa fra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria in cui è situato l'immobile, a prescindere dall'eventuale locazione del bene ad un canone inferiore.

Il caso dell'inquilino moroso

In questa particolare e malaugurata situazione, il legislatore fiscale ha sancito un principio secondo il quale il canone di locazione va sempre dichiarato, anche se non è stato effettivamente percepito. La legge prevede, però, che i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida dello sfratto per morosità del conduttore. Nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per i periodi precedenti, è riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni scaduti e non percepiti.

Nei comuni ad alta "tensione"

I comuni definiti ad alta "tensione abitativa" sono quelli ricompresi in un elenco, facilmente reperibile anche su Internet (Delibera CIPE n. 87 del 13/11/2003 pubblicata sulla G.U. n. 40 del 18 febbraio 2004), che viene aggiornato periodicamente e che comprende, comunque, tutti i comuni capoluogo di provincia. A favore dei proprietari che concedono in locazione l'abitazione a canone concordato (in questo caso il canone viene pattuito in base ad alcuni criteri stabiliti in accordi stipulati tra le organizzazioni degli inquilini e quelle dei proprietari) in uno dei Comuni ricompresi nell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa, alla ridu-

zione forfetaria del reddito (pari al canone) del 15 per cento, si aggiunge un'ulteriore riduzione del 30 per cento (da calcolare sull'importo già ridotto), consentendo quindi di poter indicare, nella dichiarazione dei redditi, un canone ridotto del 40,5 per cento. Come sempre con un esempio, proviamo a spiegarci ancora meglio: se il canone di locazione annuo è di 15.000 euro, che ridotto del 15 per cento è pari a 12.750 euro, nella dichiarazione sarà possibile indicare l'importo di solo 8.925 euro, ottenuto applicando l'ulteriore riduzione del 30 per cento sul canone ridotto di 12.750 euro. Per usufruire di questa ulteriore riduzione del 30 per cento del reddito è necessario riportare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione del contratto di locazione, l'anno di presentazione della denuncia dell'immobile e per l'applicazione dell'Ici ed il Comune in cui l'immobile è situato.

Le agevolazioni per gli inquilini

Anche gli inquilini, in presenza di determinate condizioni, possono usufruire di benefici fiscali sotto forma di detrazioni dall'Irpef per i canoni di locazione pagati. Sono previste, infatti, delle detrazioni per i titolari di contratti di locazione a "canone concordato" e per i lavoratori dipendenti che trasferiscono la residenza per motivi di lavoro (in questo caso a prescindere dal tipo di contratto stipulato).

Vediamo singolarmente le agevolazioni previste: gli inquilini per i quali l'immobile preso in affitto costituisce l'abitazione principale e a condizione che il contratto di locazione sia a "canone concordato", hanno diritto alle seguenti detrazioni dall'Irpef:

- 495,80 euro se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
- 247,90 euro se il reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non superiore a 30.987,41 euro.
- se il reddito è superiore a quest'ultimo importo, la detrazione non spetta.

La detrazione va rapportata al numero dei giorni dell'anno durante il quale la casa è stata effettivamente utilizzata come abitazione principale e va ripartita tra i contraenti, in caso di contestazione del contratto di locazione.

Il lavoratore dipendente che stipuli un qualsiasi contratto di locazione di abitazione principale, a seguito di trasferimento della sua residenza nel Comune di lavoro (o in un comune limitrofo), può usufruire, per i primi 3 anni, della seguente detrazione dall'Irpef:

- 991,60 euro se il suo reddito complessivo non supera 15.493,71 euro
- 495,80 euro se il suo reddito complessivo è superiore a 15.493,71 euro ma non superiore a 30.987,41 euro.
- anche in questo caso, se il reddito è su-

periore a quest'ultimo importo, non spetta alcuna detrazione.

Questa particolare agevolazione compete a condizione che il nuovo Comune si trovi ad almeno 100 chilometri di distanza dal precedente e, comunque, al di fuori della propria regione e che la residenza nel nuovo Comune sia stata trasferita da non più di tre anni dalla richiesta della detrazione. Infine, la detrazione non spetta ai possessori di redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente e va sempre rapportata al numero dei giorni dell'anno durante il quale la casa è stata effettivamente utilizzata come abitazione principale. Nel caso di intestazione del contratto di locazione a più soggetti, la detrazione va divisa tra i soli intestatari del contratto in possesso della qualifica di lavoratori dipendenti, nella misura spettante a ciascuno in relazione al proprio reddito.

Le novità in essere dal 2005

Per contrastare il fenomeno della registrazione di contratti di locazione per un importo inferiore a quello realmente pattuito, è stato previsto che gli uffici dell'Amministrazione Finanziaria non possano procedere ad accertamenti nei confronti dei contribuenti che, ai fini dell'imposta di registro, dichiarino un canone almeno pari al 10 per cento del valore catastale dell'immobile.

Il valore catastale di un immobile va determinato applicando alla rendita catastale il moltiplicatore di 120. Una previsione analoga è stata introdotta anche per quanto riguarda l'accertamento dell'Irpef dovuta sui redditi dei fabbricati. In particolare, ai fini Irpef, gli uffici finanziari non potranno rettificare il reddito derivante da immobili locati quando si dichiara l'importo maggiore tra:

- il canone di locazione risultante dal contratto, ridotto del 15%;
- il 10% del valore catastale dell'immobile.

Il valore dell'immobile dovrà essere determinato applicando alla rendita catastale i moltiplicatori previsti ai fini dell'imposta di registro, rivalutati del 20%.

La Finanziaria 2005 ha infine introdotto apposite disposizioni, sempre al fine di contrastare il fenomeno delle locazioni sommerse, che comportano che l'omessa registrazione del contratto di locazione di immobili, oltre alle sanzioni per la mancata registrazione, dia origine alla presunzione di esistenza, salva documentata prova contraria, del rapporto di locazione anche per i primi quattro periodi di imposta antecedenti quello nel corso del quale è accertato il rapporto stesso. Tale presunzione opera solo in ambito fiscale, non essendoci invece nessun effetto in ambito civilistico. Queste disposizioni non si applicano per i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo a "canone concordato", cioè quelli stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/98.