

Punti chiave**L'imponibile di Registro**

■ Nel calcolo del valore catastale agli effetti dell'imposta di Registro era stata introdotta una modifica (articolo 2, comma 63 della legge 350/2003, poi integrata dall'articolo 1-bis, comma 7 del Dl 168/2004), che aveva portato da 100 a 120 il moltiplicatore catastale della rendita aggiornata

Il calcolo Ici e imposte dirette

■ Per le imposte dirette e l'Ici, invece, nulla è cambiato, per cui nel confronto da fare fra canone di mercato e 10% del valore catastale, per il Registro, il secondo importo risulterà maggiore del 20%, rispetto allo stesso confronto fatto ai fini delle imposte dirette. Se c'è incongruenza, il Fisco dovrebbe riferirsi alle stime elaborate

dall'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio

Il rischio

■ Dato che il 10% del valore catastale è mediamente più alto rispetto agli affitti (valore ritenuto congruo dal Fisco), cresce il rischio di contenzioso senza un significativo aumento delle entrate fiscali

Prime verifiche dal vincolo del 10% del valore catastale

Il Fisco va all'attacco dei canoni di locazione

Saverio Fossati

Non c'è pace sotto il tetto. E improvvisamente, dopo un lungo sonno, si risveglia la minaccia dell'applicazione della "minimum tax" sugli affitti, stabilita nel meccanismo previsto dai commi dal 341 al 343 dell'articolo unico della Finanziaria 2005. Di fatto, chi dichiara un canone pari ad almeno il 10% del "valore catastale" si mette al riparo dagli accertamenti fiscali sui canoni di locazione.

Ma chi invece ha canoni effettivamente minori? Il sistema di base per la determinazione del valore catastale è molto complicato. Nel calcolo dell'imponibile agli effetti dell'imposta di Registro era stata introdotta una modifica (articolo 2, comma 63 della legge 350/2003, poi integrata dall'articolo 1-bis, comma 7, del Dl 168/2004), che aveva portato da 100 a 120 il moltiplicatore catastale della rendita aggiornata. Per le imposte dirette e l'Ici, invece, nulla è cambiato, per cui nel confronto da fare fra canone di mercato e 10% del valore catastale, per il Registro, il secondo importo risulterà maggiore del 20%, rispetto allo stesso confronto fatto ai fini delle imposte dirette.

Ci sono quindi notevoli incongruenze fra i due dati Irpef e Registro, che probabilmente, nell'intenzione del compilatore dei due commi, sarebbero dovuti risultare identici. Inoltre, in caso di incongruenza, il Fisco (dato che non si tratta di una presunzione legale) dovrebbe riferirsi alle stime elaborate dall'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'agenzia del Territorio e il cui uso è obbligatorio per l'agenzia delle Entrate ai fini dei controlli. E può essere usa-

RISCHIO AGGIORNAMENTI

A Milano le rendite sono state innalzate anche fino al raddoppio e molti affitti sono ora fuori linea

to dal contribuente per contestare l'accertamento. E quindi entrano in scena altri valori.

Ma, al di là della babele normativa, si può dire che il meccanismo si è spesso (in passato) rivelato un'arma spuntata: in generale il 10% del valore catastale, considerato come importo minimo su cui versare le imposte indirette e dirette, ap-

pare eccessivo rispetto agli affitti reali, per cui il contribuente corretto, che dichiara il canone reale, potrebbe vedersi costretto ad aprire il contenzioso. Quindi niente recupero di evasione ma molto contenzioso. E forse questo ha sinora trattenuto le Entrate da azioni massicce.

Ma Assoedilizia segnala che nel Milanese le cose si stanno mettendo male. Secondo il presidente Achille Colombo Clerici i funzionari locali delle Entrate stanno cominciando le verifiche, che inesorabilmente porteranno a rilevare la mancata congruità dei canoni: «Questo procedimento è una vera e propria tagliola soprattutto alla luce di quanto sta accadendo a proposito della revisione dei valori catastali in atto da parte della agenzia del Territorio di Milano in tema di riclassamento per microzone. I proprietari locatori, anche se si ritengono in regola, a seguito degli intervenuti accertamenti catastali verranno frequentemente (le rendite vengono anche raddoppiate) a trovarsi di punto in bianco in situazione di irregolarità ai fini della prova di congruità. Con tutte le conseguenze del caso».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

