

L'INFORMATORE AGRARIO

www.informatoreagrario.it



Edizioni L'Informatore Agrario

Tutti i diritti riservati, a norma della Legge sul Diritto d'Autore e le sue successive modificazioni. Ogni utilizzo di quest'opera per usi diversi da quello personale e privato è tassativamente vietato. Edizioni L'Informatore Agrario S.p.A. non potrà comunque essere ritenuta responsabile per eventuali malfunzionamenti e/o danni di qualsiasi natura connessi all'uso dell'opera.

• LE AGEVOLAZIONI FISCALI PREVISTE

La tassazione dei fabbricati storici

L'applicazione del trattamento fiscale di favore per gli immobili vincolati non è sempre chiara e ha richiesto nel tempo ripetuti interventi interpretativi da parte dell'Agenzia delle entrate e della Corte di cassazione, Sezione tributaria

di **Daniele Hoffer**

In Italia gli immobili vincolati, di interesse storico, rappresentano una buona parte del nostro patrimonio immobiliare. Anche nelle campagne è frequente il caso di ville e fabbricati che rientrano in tale fattispecie, un tempo parte attiva della vita del podere agricolo.

Alcuni recenti interventi della giurisprudenza hanno solo in parte dato qualche certezza in più sul trattamento fiscale da applicare a questi immobili.

In base alle disposizioni dell'articolo 11 della legge 413/1991, il Tuir prevede che il reddito degli immobili aventi interesse storico e artistico, come individuati in base ai requisiti stabiliti dalle specifiche norme in materia, può essere «in ogni caso» determinato applicando la minore tra le tariffe d'estimo previste per i fabbricati della zona censuaria nella quale sono situati.

Le circolari dell'Agenzia delle entrate

Nel tempo vi sono poi stati diversi contenziosi in materia, principalmente per definire i limiti applicativi della disposizione; le varie sentenze hanno visto quasi sempre vittoriosi i contribuenti e l'Agenzia delle entrate aveva preso atto delle linee interpretative fornite dai giudici tributari, adeguandosi alle stesse.

Con la circolare n. 9/E del 14-3-2005 è stata dapprima riconosciuta la tassazione su base «catastale» per gli immobili storici, a uso abitativo, anche se concessi in locazione. Questo significa che coloro i quali possiedono i citati fabbricati nella dichiarazione dei redditi calcolano il relativo reddito imponibile applicando le tariffe d'estimo più basse previste per le abitazioni situate nella stessa zona censuaria,

anche se gli stessi immobili vengono affittati, annullando così il reddito effettivo dato dai canoni di locazione percepiti.

Successivamente, con la circolare n. 2/E del 17-1-2006, l'Agenzia delle entrate ha specificato che il calcolo del reddito sulla base della tariffa d'estimo più bassa della zona censuaria riguarda anche i fabbricati di interesse storico e artistico diversi da quelli abitativi, ribadendo come, anche in questi casi, il reddito di un'eventuale locazione degli immobili diventa irrilevante. Sulla base della prassi fin qui seguita, sembra quindi che l'affermazione «in ogni caso» riportata nel testo della norma andasse interpretata letteralmente, comprendendo perciò tutti i casi nei quali i fabbricati risultano di interesse storico e artistico, destinatari sempre della tassazione agevolata.

Limitata l'agevolazione

L'Agenzia delle entrate, con la risoluzione n. 99/E del 3-8-2006 ha però limitato l'applicazione dell'agevolazione, specificando che la tassazione degli immobili storici sulla base delle tariffe d'estimo può essere applicata



da coloro che sono soggetti al reddito d'impresa solamente quando trattasi di immobili patrimoniali e non quando rappresentano un bene merce o strumentale per l'esercizio dell'attività (nello specifico caso di un fabbricato a uso ufficio posseduto da una società di capitali e poi affittato). In questo caso il reddito deve essere calcolato sulla base dei costi e ricavi d'esercizio.

In pratica, se i fabbricati in questione vengono affittati o destinati alla rivendita e sono posseduti da chi è soggetto alle regole del reddito d'impresa (attività di locazione, società operanti in agricoltura), l'imponibile fiscale va calcolato sulla base della differenza tra i costi d'esercizio e gli effettivi ricavi percepiti.

Le sentenze della Cassazione

Non è però del tutto chiaro se sono in realtà esclusi dall'agevolazione tutti i fabbricati storici posseduti dalle imprese, per la presunzione assoluta di strumentalità di tutti i beni appartenenti alle imprese, che viene poi richiamata nel testo, a prescindere dalla loro effettiva destinazione.

La Cassazione, Sezione tributaria, nella sentenza 16-12-2009 n. 26343 su questo argomento fa la distinzione tra i beni d'impresa che concorrono a formare il reddito con le regole dei redditi fondiari (art. 90 del Testo unico), ai quali si applicano le agevolazioni fiscali, e quelli a reddito d'impresa (l'imponibile si calcola sulla differenza tra costi e ricavi). Gli innegabili maggiori costi di manutenzione sono infatti da questi ultimi già dedotti dai relativi ricavi percepiti.

La sentenza della Corte di cassazione n. 14149/2009, sicuramente utile per un'interpretazione della materia a favore dei contribuenti, ha ribadito invece che gli immobili di interesse storico e artistico applicano comunque le imposte sul reddito fondiario determinato con la minore rendita catastale delle abitazioni della zona, specificando che a questo fine non ha rilevanza la destinazione abitativa o meno dell'immobile, né il fatto che sia o meno locato o la categoria catastale.

La portata dell'interpretazione dei giudici è quindi molto ampia, anche se poteva essere specificato più chiaramente se questo è valido anche per coloro che operano in regime d'impresa e per i soggetti Ires, lasciando così ancora nel dubbio i contribuenti.

Infine, per i fabbricati storici vincolati, ai fini dell'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili, si ricorda anche che l'imponibile Ici va determinato applicando al numero dei vani catastali la tariffa d'estimo più bassa prevista per le unità abitative della zona. •