

La fiscalità degli immobili vincolati detenuti dalle persone fisiche



Gentile Cliente,

Con la presente desideriamo informarLa che gli immobili, di cui al D.lgs. 42/2004, sono riconosciuti di **interesse rilevante per motivi storici, artistici, archeologici, culturali**, mediante **apposita notificazione amministrativa** effettuata ai privati proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo (c.d. vincolo).

L'apposizione di tale vincolo fa sorgere in capo al possessore determinati obblighi (di conservazione, manutenzione, prelazione statale in caso di vendita, apertura al pubblico) che si concretizzano in una riduzione del potere di disporre e godere del fabbricato. A fronte di tali limitazioni, **viene riconosciuto al possessore un trattamento fiscale agevolato** ai fini delle imposte dirette che, dal periodo d'imposta 2012, è stato oggetto di un notevole ridimensionamento.

Il reddito fondiario derivante dal possesso, in capo al proprietario, usufruttuario o titolare di un diritto reale (non in regime di impresa) **di unità immobiliari di interesse storico o artistico non locate** si determina assumendo la **rendita catastale nella misura ridotta del 50%** risultante in Catasto e **rivalutandola del 5%**.

In virtù dell'effetto sostitutivo operato dall'articolo 8, comma 1, del D.lgs. 23/2011, **gli immobili vincolati non locati sono assoggettati all'IMU** e, pertanto, **non devono scontare né l'Irpef né le relative addizionali** dovute sui rispettivi redditi fondiari.

Per gli immobili riconosciuti di interesse storico o artistico **locati a terzi**, il reddito fondiario (reddito di fabbricati) è costituito dal **maggiore tra il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto**, a titolo di deduzione forfettaria, **del 35% e la rendita catastale**, opportunamente rivalutata (del 5%).

Qualora detto immobile sia **locato a "canone concordato"**, oltre alla riduzione del 35% del canone di locazione, **occorre applicare**, ai sensi dell'articolo 8, comma 1, della Legge 431/1998, anche **l'ulteriore riduzione del 30%**.

Nel caso di opzione per il regime della cedolare secca il canone di locazione deve essere assunto al 100%.

La Circolare è composta da N° 5 pagine inclusa la presente

Premessa

Gli immobili di cui al D.lgs. 42/2004 **sono riconosciuti di interesse rilevante per motivi storici, artistici, archeologici, culturali**, mediante apposita notificazione amministrativa effettuata ai privati proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del fabbricato.

Osserva

Tale provvedimento, **definito anche "vincolo", viene trascritto alla conservatoria** dei registri immobiliari, ancorché l'eventuale mancata trascrizione non rappresenta una condizione ostativa alla fruizione delle agevolazioni fiscali generalmente prescritte per tale categoria di fabbricati.

Il D.lgs. 42/2004 individua **due differenti tipologie di vincoli** che possono essere apposti sugli immobili:

- un **vincolo "diretto"**, apposto dallo Stato ad un determinato immobile al quale viene riconosciuta una specifica rilevanza culturale;
- un **vincolo indiretto**, con il quale vengono imposte delle limitazioni, affinché i comportamenti che il contribuente pone in essere non vadano a danneggiare un altro immobile ritenuto meritevole di tutela.

Osserva

L'apposizione del vincolo determina l'insorgere dei seguenti obblighi:

- **non si possono effettuare opere di demolizione**, modifica o restauro dell'immobile vincolato, ovvero adibire quest'ultimo ad uso non compatibile con il suo interesse storico o artistico o in grado di recare pregiudizio alla sua conservazione ed integrità, senza la preventiva autorizzazione ministeriale (articolo 20 del D.lgs. 42/2004);
- **occorre obbligatoriamente sostenere le spese necessarie alla conservazione**, protezione o restauro dell'immobile vincolato (articolo 30 del D.lgs. 42/2004);
- **non si può stipulare alcun atto a titolo oneroso o gratuito che importi in tutto o in parte il trasferimento della proprietà** o della detenzione dell'immobile senza farne previa denuncia al Ministero competente (al quale spetta la prelazione);
- deve essere **consentito l'eventuale accesso al pubblico**.

A fronte degli obblighi di cui si è detto, che comportano un **restringimento dei poteri del proprietario**, è riconosciuto in capo a quest'ultimo un **trattamento fiscale agevolato che, dal periodo d'imposta 2012, è stato oggetto di un notevole ridimensionamento**. Infatti, il D.L. 16/2012 (c.d. decreto "semplificazioni fiscali") ha ridisegnato, a decorrere dal periodo d'imposta 2012, il trattamento fiscale degli immobili di interesse storico o artistico e, in particolar modo, di **quelli concessi in locazione a terzi**. Nel dettaglio, l'articolo 4, comma 5-quater e 5-sexies lett. a) del DL 16/2012, ha abrogato l'articolo 11, comma 2, della Legge 413/1991 e, in luogo dell'agevolazione soppressa, ne ha introdotta un'altra che si differenzia a seconda si tratti di immobili non relativi ad imprese commerciali ovvero di immobili patrimoniali di imprese.

In questo contributo si limita l'analisi alla **fiscalità degli immobili vincolati detenuti dalle persone fisiche al di fuori dal regime d'impresa**, rinviando ad una successiva informativa la trattazione di quelli detenuti dalle imprese.

Tassazione degli immobili vincolati posseduti da persone fisiche

In relazione agli immobili di interesse storico o artistico posseduti da persone fisiche non in regime d'impresa, è necessario distinguere le seguenti fattispecie:

- immobili vincolati **utilizzati direttamente** dal loro possessore (o tenuti a disposizione);
- immobili vincolati concessi **in locazione a terzi**.

Immobili vincolati posseduti da persone fisiche

Il reddito fondiario derivante dal possesso, in capo al proprietario, usufruttuario o titolare di un diritto reale (non in regime di impresa) di unità immobiliari di interesse storico o artistico non locate si determina assumendo **la rendita catastale nella misura ridotta del 50%** risultante in Catasto e **rivalutandola del 5%**. Occorrerà, pertanto, riportare nel quadro RB del modello REDDITI, nell'apposita colonna "*Rendita catastale non rivalutata*", la rendita catastale nella misura ridotta del 50%.

Resta naturalmente inteso che, a fronte dell'effetto sostitutivo Imu/Irpef prescritto dall'articolo 8, comma 1, del D.lgs. 23/2011, **gli immobili vincolati non locati**, essendo già assoggettati all'Imu, **non devono conseguentemente scontare né l'Irpef né le relative addizionali** dovute sui rispettivi redditi fondiari.

Immobili vincolati locati dalle persone fisiche

L'articolo 4, comma 5 a 5-sexies del DL 16/2012, con effetto dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2011, modificando l'articolo 37 del D.P.R. 917/1986, ha disposto che, per gli **immobili storici o artistici locati dalle persone fisiche**, qualora il canone risultante dal contratto, ridotto forfetariamente del 35%, sia superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%, **il reddito deve essere determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione**.

Così come chiarito dall'Amministrazione Finanziaria (risoluzione n. 114/E/2012), per determinare il reddito medio ordinario degli immobili di interesse storico o artistico, **occorre sempre partire dalla rendita catastale rivalutata del 5%** (ai sensi dell'articolo 3, comma 48, Legge 662/96) **ridotta del 50%**. Pertanto, ai fini della determinazione del reddito derivante dalla locazione di immobili vincolati, **ocorrerà confrontare la rendita catastale così abbattuta con il canone della locazione ridotto del 35%**.

Dal lato pratico, quindi, in caso di locazione di un immobile di interesse storico-artistico posseduto da una persona fisica, non in regime d'impresa, ai fini della determinazione della base imponibile, occorre considerare il maggiore tra i due seguenti valori:

- **canone annuo, ridotto del 35% e;**
- **la rendita catastale (rivalutata del 5%) ridotta del 50%.**

Immobili vincolati locati a canone concordato

In presenza di immobili riconosciuti di interesse storico o artistico, concessi in locazione a canone concordato ai sensi della Legge 431/1998, **è possibile applicare la riduzione ulteriore del 30%** (Camera dei Deputati, Commissione Finanze, Interrogazione n. 5-08349/2012).

Osserva

Conseguentemente, nel caso di immobili di interesse storico o artistico locati con contratti stipulati o rinnovati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge 431/1998, **il relativo reddito**, determinato ai sensi dell'articolo 37, comma 4-bis, del D.P.R. 917/1986 (maggiore fra canone di locazione ridotto del 35% e rendita catastale rivalutata del 5% e ridotta del 50%), **deve essere ulteriormente abbattuto del 30%**, in applicazione di quanto prescritto dall'articolo 8, comma 1, della Legge 431/1998.

Immobili vincolati locati con cedolare secca

Anche il **proprietario di immobili vincolati**, se non esercente attività di impresa, **può concedere in locazione gli stessi ricorrendo all'istituto della cedolare secca**, disciplinato dall'articolo 3, del D.Lgs. 23/2011, che consente di pagare un'imposta sostitutiva:

- **dell'Irpef, delle addizionali regionali** e comunali all'Irpef dovute sul reddito fondiario derivante dalla locazione di immobili abitativi (categoria catastale A, escluso A/10), per i quali viene richiesta l'opzione della cedolare secca;
- **dell'imposta di registro dovuta per le annualità contrattuali** (o per il minor periodo di durata del contratto) in relazione ai quali è stata esercitata l'opzione della cedolare secca;
- **dell'imposta di bollo dovuta sul contratto di locazione dell'immobile** (e delle eventuali pertinenze) in riferimento al quale è stata chiesta l'applicazione della cedolare secca;
- **dell'imposta di registro e di bollo sulla proroga del contratto di locazione**, nel caso sia stata espressa l'opzione per la cedolare per il periodo di durata della proroga;
- **dell'imposta di registro e di bollo eventualmente dovute sulla risoluzione del contratto**, se alla data della risoluzione è in corso l'annualità per la quale stata chiesta l'applicazione dell'opzione della cedolare secca.

Tuttavia, a differenza del regime ordinario - che riconosce al locatore un significativo sconto della base imponibile (dovendosi assumere generalmente il canone annuo ridotto del 35%) - in caso di opzione per il regime della cedolare secca, **il canone di locazione** (su cui deve essere applicata l'imposta sostitutiva) **deve essere assunto al 100%**.

Fine della Circolare N° 26/2023