

Dimore storiche: work in progress

Data Articolo: 16 Marzo 2015

Autore Articolo: Silvia Alberici

Facciamo il punto della situazione sulle **agevolazioni fiscali** previste per gli immobili di interesse storico artistico e sulle attività di **accertamento** che colpiscono questa tipologia di immobili.

L'Italia vanta un **patrimonio storico e artistico** tutelato anche tramite apposite **agevolazioni fiscali**. Così perlomeno era fino all'entrata in vigore del D.L. n. 16 del 2 marzo 2012 che ha abrogato il previgente art. 11, comma 2, della Legge n. 413 del 30 dicembre 1991. In base a quest'ultimo articolo, il reddito che una persona fisica traeva dal possesso di **immobili di interesse storico-artistico** andava determinato in base alla c.d. "rendita figurativa", cioè mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato.

In forza di tale **agevolazione** pertanto, i proprietari di un **immobile artistico**, ancorché locato a qualsiasi titolo (abitativo o commerciale), erano tenuti a dichiarare tale rendita figurativa in luogo del canone di locazione. Tale **agevolazione** era stata concessa a parziale compensazione degli ingenti oneri, in termini di conservazione e manutenzione, gravanti sugli **immobili di interesse storico**.

Dopo la riforma di cui sopra, con la quale si è abrogato il criterio basato sulla "**rendita figurativa**", a partire dal 1° gennaio 2012 il sistema impositivo diretto dei redditi derivanti da **immobili di interesse storico-artistico** è diventando molto penalizzante per i proprietari.

In caso di immobile non locato posseduto da persone fisiche non in regime d'impresa, l'IRPEF e le relative addizionali sono assorbite dall'IMU, la quale si calcola moltiplicando la rendita ordinaria ridotta del 50% per i moltiplicatori previsti per ciascuna categoria catastale.

L'aggravio fiscale è ancor maggiore per i proprietari di **immobili locati**, in quanto il reddito derivante dalla locazione è pari al maggiore tra il canone ridotto forfetariamente del 35% e la rendita catastale rivalutata del 5% risultante dall'applicazione della tariffa d'estimo ridotta del 50%.

Poiché molto difficilmente il canone di locazione sarà inferiore alla rendita, il riferimento è quasi sempre al **canone di locazione** stesso.

I molti proprietari di dimore storiche che in passato, per far fronte agli ingenti oneri manutentivi, avevano "messo a reddito" i propri immobili affittando qualche stanza per cerimonie e/o eventi, si trovano a dover fronteggiare i **controlli della Guardia di Finanza**, che ha di recente manifestato parecchio interesse (e non certo non per amor dell'arte) nei confronti degli immobili vincolati.

Tali controlli hanno esisti quanto mai devastanti per i proprietari, in quanto i relativi **avvisi di accertamento**, disconoscendo l'agevolazione ex art. 11, comma 2, della Legge 30 dicembre 1991, n. 413, riprendono a

tassazione i **canoni di locazione** percepiti comminando sanzioni pari fino al 100% dei canoni medesimi.

Benché non esista in merito una giurisprudenza “storica”, vi sono numerosi appigli normativi e giurisprudenziali in favore dei proprietari da far valere in sede contenziosa.

In tali casi occorre dimostrare il carattere occasionale e non organizzato dell’attività: depone in tal senso l’estraneità dei proprietari alle attività propedeutiche all’organizzazione della cerimonia (allestimento spazi, somministrazione di alimenti e bevande, intrattenimenti musicali...), l’assenza di servizi aggiuntivi oltre alla mera locazione immobiliare e la conseguente non necessarietà di personale dedicato.

Le più efficaci “armi di difesa” non potranno chiaramente prescindere da un’analisi specifica della fattispecie oggetto di **accertamento**.

Silvia Alberici - Dottore Commercialista in Milano promotore di Menocarta.net