



STUDIO GORGOGLIONE
CONSULENZA TRIBUTARIA E DEL LAVORO

«Spett» «cliente» «cliente2»
«indirizzo_sede»
«CAP» «città» («PV»)

Posta prioritaria anticipata

Circolare n. 05/2005
La lotta all'evasione fiscale si interessa ora anche
delle locazioni "in nero"

Milano, 29 marzo 2005

«persona»,

Ogniqualevolta si concede in locazione un immobile occorre registrarne il contratto e pagare la relativa tassa. La registrazione ha il duplice effetto di dare data certa al rapporto giuridico tra conduttore e locatore (e, pertanto, di agevolare eventuali procedure giudiziarie) e di rendere noto all'amministrazione finanziaria l'importo del canone pattuito tra le parti, ovvero il valore del reddito derivante dall'immobile e rilevante ai fini dell'imposta sul reddito. Il legislatore è più volte intervenuto sull'argomento al fine di far emergere redditi non altrimenti dichiarati: l'ultimo provvedimento in ordine cronologico è contenuto proprio nella finanziaria 2005 (legge 30 dicembre 2004, n. 311) che ha introdotto importanti variazioni nelle disposizioni concernenti il trattamento dei redditi di fabbricati. Vediamo meglio:

La registrazione dei contratti di locazione

- o La legge di registro (Dpr n. 131/1986) prevede il meccanismo catastale di determinazione del valore di un fabbricato ad uso abitativo per **le abitazioni**, a cento volte il reddito risultante in catasto (**RC x 120**), rendite aggiornate con i coefficienti stabiliti per le imposte sul reddito (5% in più).
- o La legge finanziaria 2005, ha previsto che "la liquidazione dell'imposta è esclusa qualora l'ammontare del canone di locazione relativo ad immobili, iscritti in catasto con attribuzione di rendita, risulti dal contratto in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile determinato ai sensi dell'articolo 52, comma 4, e successive modificazioni. Restano comunque fermi i poteri di liquidazione dell'imposta per le annualità successive alla prima".
- o Con questa modifica il legislatore ha inteso affidare alla rendita catastale un ulteriore compito: quello di determinare anche l'importo del canone di locazione pattuito tra le parti. **In altre parole se dichiaro al momento della registrazione un canone annuo di locazione inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile**



STUDIO GORGOGLIONE
CONSULENZA TRIBUTARIA E DEL LAVORO

L'agenzia delle entrate lo contesterà e lo aumenterà, con maggiori imposte, interessi e sanzioni pecuniarie. La contestazione non è automatica: l'ufficio dovrà fare indagini (anche verificando gli estratti conti bancari o chiedendo informazioni all'inquilino) e solo dopo, se ha elementi di prova, potrà muovere contestazioni.

Il valore da dichiarare ai fini Irpef-Ire

- o La regola generale relativa al reddito da dichiarare ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche è che “qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 15 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1 *[ovvero, il valore catastale]*, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione”. In altre parole il canone dichiarato al momento della registrazione del contratto **fa imponibile Irpef per l'85%**, a prescindere dall'avvenuto incasso o meno.
- o Con l'intervento delle nuove disposizioni di legge viene introdotto un metodo “automatico” per il controllo del reddito imponibile derivante dalla locazione dei fabbricati. Il potere di indagine dell'amministrazione finanziaria è possibile solo se il valore dichiarato sia in misura inferiore “ad un importo corrispondente al maggiore tra il canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15 per cento (cioè l'85% del canone) ed il 10 per cento del valore dell'immobile”. In altre parole se il canone dichiarato nell'Unico (l'85% di quello da contratto) è **inferiore al 10% del valore catastale** dell'immobile (il valore ICI), **l'Agenzia delle entrate mi potrà contestare un reddito percepito in nero**. La contestazione non è automatica: l'ufficio dovrà fare indagini (anche verificando gli estratti conti bancari o chiedendo informazioni all'inquilino) e solo dopo, se ha elementi di prova, potrà muovere contestazioni.
- o Se però il contratto **non è nemmeno registrato** l'Ufficio ha vita facile e può presumere l'esistenza di un rapporto di locazione già esistente anche nei **quattro periodo di imposta antecedenti** a quello oggetto di verifica e mi contesterà una omessa dichiarazione del canone percepito pari al **10 per cento del valore dell'immobile** per cinque anni (e non l'8,5%). In questo caso dovrà il contribuente a dimostrare che non esiste un inquilino ovvero un reddito (ad esempio perché non ci sono allacciamenti elettrici, gas e acqua oppure se ci sono, dimostrare che ci abita un familiare a titolo gratuito o comunque un soggetto che non paga – la **prova incombe però al contribuente**).
- o Attenzione che i fornitori dei servizi elettrici, del gas e dell'acqua acquisiscono il codice fiscale di colui che chiede le utenze e lo trasmettono in via telematica all'Agenzia delle entrate. Se l'immobile è sfitto, è importante che non ci siano utenze o che comunque **non ci sia nessun consumo elettrico, di gas e di acqua**.



STUDIO GORGOGLIONE

CONSULENZA TRIBUTARIA E DEL LAVORO

Da fare attenzione a :

Occorre fare attenzione al valore minimo del canone. Ai fini dell'imposta di registro si prende la rendita catastale (quella del rogito o del 730) la si incrementa del 5%, il nuovo valore lo si moltiplica per 120. Oppure si prende il valore dichiarato in UNICO (il 5% in questo caso è già incluso) e lo si moltiplica per 120 si considera il 10%. Si ha così il valore catastale del fabbricato. Il 10% di questo valore deve essere inferiore al canone di locazione in contratto. Se così è possiamo dormire sonni tranquilli.

Ai fini Irpef invece il calcolo del 10% è lo stesso, ma il canone da confrontare non è più quello in contratto, ma solo l'85% (perché ai fini Irpef l'85% si dichiara al netto di un 15% a titolo di spese). Il 10% del valore dell'immobile deve essere inferiore all'85% del canone di locazione in contratto, cioè all'importo dichiarato in UNICO o nel 730. Se così è possiamo dormire sonni tranquilli.

Se il contratto **è registrato**, e il canone è inferiore al 10% del valore dell'immobile (ai fini dell'imposta di registro) o all'8,5% del valore dell'immobile (ai fini della Irpef) abbiamo visto che l'Ufficio può attivare controlli (anche bancari), ma **è l'Ufficio che deve provare** che il canone è superiore a quello dichiarato.

Se il contratto **NON è registrato**, e il canone è inferiore al 10% del valore dell'immobile (ai fini dell'imposta di registro) o all'8,5% del valore dell'immobile (ai fini della Irpef) allora **sono guai seri. Deve dimostrare il contribuente** che nessuno ci abita (assenza di utenze) o che chi ci abita legittimamente non paga niente (perché ad esempio è un familiare) altrimenti l'Ufficio mi contesta un canone pari al 10% del valore dell'immobile **e stavolta non deve provare nulla** (ha quindi vita facile). Non solo, ma l'Ufficio mi contesterà un affitto in nero (sia per l'imposta di registro che per l'Irpef) per quell'anno e per i **4 anni precedenti**. Se il contratto non è registrato e l'immobile ha delle utenze con dei consumi, i **guai fiscali** possono essere **molto seri**.

Per chi volesse ulteriori approfondimenti, rimando ad un mio articolo che sarà pubblicato nel **Corriere Economia**, in allegato al Corriere della Sera di **lunedì 4 aprile** pv.

Al piacere mio e della mia collaboratrice «tutor» di assisterLa al meglio nelle problematiche contabili, fiscali e amministrative (anche se troppo spesso sono *“cattive notizie”*, mio malgrado), mi è gradita l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

dott. Lorenzo Gorgoglione