

Il regime fiscale degli immobili “di interesse storico ed artistico”

La nozione di immobile di interesse storico ed artistico è contenuta nell'art. 2, comma 1, lettera a), del testo unico recante disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, approvato con D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, che, a sua volta, richiama sostanzialmente l'art. 1 della L. 1° giugno 1939, n. 1089, disciplinante in precedenza la materia in esame.

Tale disposizione, nell'individuare i beni che presentano interesse artistico, storico, archeologico o demo-etno-antropologico, presuppone l'esistenza dei seguenti requisiti:

- l'accertata idoneità dell'immobile a soddisfare l'interesse storico od artistico;
- l'autore dell'edificio non sia vivente;
- l'ultimazione della costruzione da più di cinquant'anni.

* * *

Gli immobili che presentano i requisiti appena elencati, ed ai quali pertanto è riconosciuto l'interesse storico ed artistico, godono di un trattamento fiscale agevolato, sia ai fini delle imposte dirette che di quelle indirette, dal momento che tali edifici sono oggetto di obbligatori interventi di manutenzione straordinaria e di conservazione, nonché di limitazioni alla loro commerciabilità e disponibilità (ad esempio: diritto di prelazione spettante allo Stato in caso di cessione di fabbricato).

Sull'imposizione diretta dei redditi derivanti da immobili ad interesse storico ed artistico l'Amministrazione Finanziaria e la giurisprudenza si sono espressi dando delle valutazioni e dei pareri contrastanti. L'Amministrazione Finanziaria ha sempre sostenuto che, nel caso in cui gli immobili in questione vengano concessi in locazione a terzi, il reddito da dichiarare scaturisce dal confronto tra i

canoni di locazione percepiti, diminuiti della percentuale deducibile (attualmente 15%), e la rendita catastale rivalutata; per gli immobili non locati, invece, si deve in ogni caso fare riferimento alla minore delle tariffe d'estimo della zona censuaria in cui sono collocati. Al contrario l'orientamento della Corte di Cassazione, come si evince dalle sentenze n. 2442/1999, n. 8038/2000, n. 2532/2003, e confermato dalla recente sentenza n. 346 del 24/11/2003 della Corte Costituzionale, si basa, *sia per le persone fisiche che per quelle giuridiche, sulla determinazione del reddito mediante l'applicazione della minore tra le tariffe d'estimo per le abitazioni della zona censuaria nella quale è collocato il fabbricato anche nel caso in cui esso fosse concesso in locazione a terzi.*

In merito al trattamento fiscale degli oneri per interventi di carattere straordinario, va precisato che ai sensi dell'art. 14 del T.U.I.R. è prevista la detrazione dall'imposta lorda di un importo pari al 19% delle spese sostenute dai contribuenti persone fisiche, o la totale deducibilità delle stesse ai sensi del successivo art. 100 nel caso di esercizio d'impresa. La legge dispone che la necessità di tali interventi (non obbligatori secondo precise disposizioni normative) debba risultare da apposita certificazione rilasciata dalla competente soprintendenza del Ministero per i beni culturali ed ambientali, previo accertamento della loro congruità effettuato dal competente ufficio del territorio del ministero delle Finanze.

Passando all'imposizione indiretta, ai fini della determinazione della base imponibile I.C.I., si farà riferimento alla *rendita catastale calcolata in base alla minore tra le tariffe d'estimo previste per le abitazioni della zona censuaria in cui è collocato il fabbricato; tale valore andrà rivalutato in base al coefficiente del 5%.*

Per quanto concerne le imposte sul trasferimento, le cessioni di edifici di interesse storico ed artistico a destinazione abitativa, da parte di “soggetti I.V.A.”

la cui attività esclusiva o principale riguardi l'esecuzione di opere per il recupero edilizio o la rivendita dei suddetti immobili, saranno soggette all'applicazione dell'aliquota ordinaria del 20%, fatti salvi i casi in cui sussistano le condizioni di cui all' ex D.M. 02/08/1969 (abitazioni di lusso al 10%), al D.P.R. n. 131/1986 (prima casa al 4%) ed alla L. n. 408 del 02/07/1949 (fabbricati "Tupini" al 10%). In tutti gli altri casi è dovuta l'imposta di registro al 3% sull'imponibile rappresentato dalla rendita rivalutata dell'immobile, oltre alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale rispettivamente del 2% e del 1%.

Va precisato, infine, che alle cessioni imponibili I.V.A., si applicheranno anche le imposte dei registro, ipotecaria e catastale in misura fissa.

dott.ssa Emanuela Nonino

Commercialista – Collaboratrice Studio Commercialisti & Avvocati Associati
Cecone-Grassi-Urso-Cattaruzzi-Guglielmucci
emanuela.nonino@finpronet.com