



## ASSOCIAZIONE ARTIGIANI E PICCOLE IMPRESE DI JESOLO

### LE NOVITA' DELLA FINANZIARIA 2005: REDDITI DI FABBRICATI E CANONI DI LOCAZIONE

L'art. 1, comma 341 e ss. della Legge n. 344 del 30/12/2004 (Legge Finanziaria per il 2005), introduce un canone di locazione minimo da dichiarare sulle locazioni dei fabbricati urbani e non urbani il cui non rispetto comporterà l'accertamento degli affitti dichiarati sia per quanto riguarda le imposte di registro che l'imposta sul reddito delle persone fisiche e giuridiche.

**Soggetti interessati** ⇒ Persone fisiche;  
Persone giuridiche.

#### Imposta di registro

<i>Tipologia di beni locati</i>	<i>Non soggetti ad accertamento</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>FABBRICATI URBANI</li><li>FABBRICATI NON URBANI</li></ul> <p>ENTRAMBI ISCRITTI IN CATASTO CON ATTRIBUZIONE DI RENDITA CATASTALE</p>	<p>Quando il canone di locazione che risulta dal contratto non è inferiore al 10% del valore dell'immobile determinato dal prodotto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>rendita catastale x coefficienti di valutazione, ai sensi dell'art. 52, c. 4°, D.P.R. n. 131/1986, dell'art. 3, legge n. 350/2003 e dell'art. 1-bis, D.L. n. 168/2004.</li></ul>

#### IRPEF

<i>Tipologia di beni locati</i>	<i>Non soggetti ad accertamento</i>
<ul style="list-style-type: none"><li>FABBRICATI URBANI</li><li>FABBRICATI NON URBANI</li></ul> <p>ENTRAMBI ISCRITTI IN CATASTO CON ATTRIBUZIONE DI RENDITA CATASTALE</p>	<p>Quando il reddito dei fabbricati locati è stato dichiarato per un importo non inferiore del maggiore tra l'85% del canone di locazione risultante da contratto ed il 10% del valore dell'immobile determinato dal prodotto rendita catastale x coefficienti di valutazione sempre ai sensi dell'art. 52 comma 4 D.P.R. n. 131/1986.</p>

Canoni di locazione inferiori alla soglia minima richiesta, daranno facoltà all'Ufficio delle Entrate di procedere ad accertamento, utilizzando i metodi ordinari, ai fini sia delle imposte sui redditi sia dell'imposta di registro.



In caso di adeguamento o stipulazione di contratti con “canoni concordati” ai sensi della legge n. 431/1998 (art. 2, comma 3 e art. 4, commi 2 e 3) non trovano applicazione le disposizioni precedenti.

In caso di accertamento di affitto la cui registrazione sia stata omessa, si presume, salvo prova contraria opportunamente documentata, l'esistenza del rapporto di locazione anche nei quattro periodi di imposta precedenti l'accertamento, con canone presunto pari al 10% del valore del valore catastale dell'immobile (valore ai fini dell'imposta di registro)

Le nuove disposizioni **decorrono dal 1° gennaio 2005** sia per i contratti già in essere che per quelli di nuova stipulazione.

### **Calcolo di valutazione automatica del valore catastale dell'immobile**

Per verificare la conformità dei canoni di affitto agli importi minimi richiesti dalla finanziaria 2005 occorre procedere al calcolo del valore catastale sempre dato dal prodotto:

Rendita catastale attribuita	X	Moltiplicatori di cui all'art. 52, D.P.R. n. 131/1986, rivalutati ai sensi dell'art. 2, comma 63, legge n. 350/2003 e art. 1-bis, D.L. n. 168/2004.
------------------------------	---	---

#### **Valutazione automatica ai fini Imposta di registro**

##### **1 Per locazioni e per atti traslativi di beni immobili diversi da prima casa**

Rendita catastale attribuita	X	<ul style="list-style-type: none"><li>• 112,50 se trattasi di terreni</li><li>• 63 se trattasi di fabbricati A/10 e D1</li><li>• 42,84 se trattasi di fabbricati C/1 ed E</li><li>• 126 per tutti gli altri fabbricati</li></ul>
------------------------------	---	--

##### **2 Per locazioni e per atti traslativi di beni immobili prima casa**

Rendita catastale attribuita	X	<ul style="list-style-type: none"><li>• 115,50</li></ul>
------------------------------	---	--

A questo punto occorre verificare che il canone di locazione risultante da contratto non sia inferiore al 10% del valore dell'immobile determinato dal prodotto rendita catastale x coefficienti di valutazione.

#### **Valutazione automatica ai fini Irpef**

##### **1 Per locazioni di beni immobili**

Rendita catastale attribuita	X	<ul style="list-style-type: none"><li>• 52,50 se trattasi di fabbricati A/10 e D1</li><li>• 35,70 se trattasi di fabbricati C/1 ed E</li><li>• 105 per tutti gli altri fabbricati</li></ul>
------------------------------	---	---

Il reddito dei fabbricati locati che dovrà essere dichiarato nella dichiarazione dei redditi non deve essere inferiore al maggiore tra,

- l' 85% del canone di locazione risultante da contratto;
- e
- il 10% del valore dell'immobile determinato dal prodotto “rendita catastale x coefficienti di valutazione” di cui sopra.