

## Immobile storico-artistico & cedolare secca? Si può fare!

**Data Articolo: 27 Marzo 2013**

**Autore Articolo: Giacomo Forato**

La locazione di un immobile abitativo storico-artistico non esclude per il locatore la scelta di optare per la cedolare secca. Riepiloghiamo quindi, anche attraverso **esempi pratici e numerici**, le diverse agevolazioni fiscali previste dalla nuova normativa fiscale introdotta dal 2012.

### **Cos'è un immobile storico-artistico?**

La tutela, protezione e conservazione degli immobili dichiarati dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali “*di particolare interesse storico-artistico*” è regolata dal Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42, con il quale è entrato in vigore il Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. La Soprintendenza, in forza di tale Decreto, vincola i fabbricati all’insieme dei “*Beni Culturali*” e li riconosce di interesse storico-artistico notificandolo ai rispettivi proprietari/possessori.

La norma appone molteplici e precisi obblighi all’uso e al rispetto architettonico dell’edificio (per esempio vincola la ristrutturazione e il restauro che devono essere eseguiti rispettando le caratteristiche originali, oppure attesta l’impossibilità a stipulare un atto che comporti il trasferimento della proprietà senza previa denuncia al Ministero, ecc.). Tuttavia, a fronte di tali imposizioni, ci sono anche una serie di agevolazioni fiscali.

### **Agevolazioni fiscali previste**

Con il Decreto Legge n.16/2012, convertito con la Legge n.44/2012, sono state modificate sensibilmente le modalità di trattamento fiscale a partire dall’anno d’imposta 2012.

Il citato Decreto ha stabilito che, dal 2012 appunto, il reddito del fabbricato di interesse storico-artistico è dato dalla rendita catastale effettiva (come indicata in visura catastale) rivalutata del 5%.

L’Agenzia delle Entrate ha meglio specificato nella Risoluzione del 31 dicembre 2012 n.114, che in sede di dichiarazione dei redditi, la rendita effettiva rivalutata deve essere riportata ridotta del 50%.

### **Esempio numerico**

*Rendita effettiva fabbricato: Euro 1.000,00. Rivalutazione al 5%: Euro 1.050,00.*

*Riduzione storico-artistico da indicare in dichiarazione: Euro 525,00 = (1.050/2).*

Lo stesso Decreto ha, inoltre, stabilito che qualora l’immobile storico-artistico sia dato in locazione, l’eventuale canone annuo da indicare in dichiarazione dei redditi deve essere ridotto forfettariamente del 35%.

### **Casistiche principali in sede di dichiarazione**

Vediamo qui di seguito le casistiche principali che si possono verificare in sede di dichiarazione dei redditi e chiariamo come il contribuente deve compilare il modello con le diverse opzioni a disposizione.

## 1- IMMOBILE STORICO-ARTISTICO NON LOCATO O A DISPOSIZIONE

Se l'immobile di interesse storico-artistico non è locato, per effetto dell'entrata in vigore dell'IMU, sconta unicamente questa imposta ed è escluso dalla base imponibile sulla quale si calcola l'IRPEF.

In sede di compilazione della dichiarazione dei redditi, quindi, il dichiarante rileva il fabbricato a disposizione per il periodo d'imposta preso in esame, e considerando la disposizione IMU, indica:

- il 50% della rendita rivalutata al 5% (se sta compilando il modello UNICO); il 50% della rendita come da visura catastale (se sta compilando il modello 730);
- il codice di utilizzo per immobile abitativo tenuto a disposizione;
- i giorni e la percentuale di possesso;
- l'IMU dovuta nell'anno d'imposta della dichiarazione;
- se sta compilando l'UNICO riporta nel quadro RB il reddito non imponibile degli immobili tenuti a disposizione assoggettati ad IMU; se sta compilando il 730, il 50% della rendita catastale rivalutata al 5% viene riportato automaticamente nel 730-3.

## 2- IMMOBILE STORICO-ARTISTICO LOCATO

Nel caso di immobile storico-artistico ceduto in locazione, dobbiamo distinguere in due casi:

A - se locato in "*regime IRPEF*";

B - se locato in "*regime di cedolare secca*".

### **A - REGIME IRPEF**

Partendo da quanto dispone la disciplina valevole dall'anno 2012, se l'immobile storico-artistico è locato ed il contratto registrato secondo gli iter "*tradizionali*", cioè con invio telematico del file o

con presentazione cartacea del contratto direttamente allo sportello dell' Agenzia delle Entrate, il reddito che il contribuente indica in dichiarazione è il maggiore tra:

- il 50% della rendita rivalutata al 5% (se sto compilando il modello UNICO); il 50% della rendita come da visura catastale (se sto compilando il modello 730);
- il canone di locazione annuo ridotto del 35% (ex comma 4-*bis*, articolo 37 del TUIR – modificato dal comma 5-*sexies*, articolo 4, Decreto Legge 2 marzo 2012 n.16).

Particolare da tenere in alta considerazione è quando il contratto di locazione stipulato è di tipo agevolato o convenzionato (il 3+2 per intenderci): la riduzione della base imponibile del 30%, prevista per questa particolare tipologia di contratti, permane e va sommata alla riduzione generale del 35%. Quindi 35%+30%!

### **Esempio numerico**

*50% della rendita effettiva rivalutata => Euro 529,00.*

*Canone di locazione annuo in regime libero (4+4) Euro 12.000, ridotto del 35% => Euro 7.800,00.*

*Il valore che va sommato alla base imponibile IRPEF in dichiarazione dei redditi, è il maggiore fra i due: Euro 7.800,00.*

## **B - REGIME CEDOLARE SECCA**

Il regime della cedolare secca può essere applicato a tutti i contratti con oggetto immobili ad uso abitativo. Pertanto, se l'immobile storico-artistico rientra in questo insieme, il locatore può aderire alla cosiddetta imposta "piatta".

Quindi, nel caso in cui il locatore/possessore registri un contratto di locazione aderendo alla cedolare secca, il reddito da locazione percepito viene assoggettato a tassazione sostitutiva, applicando le regole previste per questo particolare regime:

- aliquota del 21% (per i contratti a canone libero e altre tipologie);
- aliquota del 19% (per i contratti a canone agevolato).

### **Esempio numerico**

*50% della rendita effettiva rivalutata => Euro 529,00.*

*Canoni di locazione percepiti nell'anno d'imposta => Euro 12.000,00.*

*Il valore che fa da base imponibile per il calcolo della cedolare secca è il più maggiore fra i due:  
Euro 12.000,00.*

Si ricorda che la cedolare secca, per disposizione normativa, non concorre alla formazione complessiva del reddito, ma rileva ai fini della spettanza e della determinazione delle deduzioni: il contribuente deve considerare che tale reddito deve essere sommato al reddito complessivo per il calcolo delle detrazioni per i familiari a carico, per calcolare tutte le detrazioni previste dall'articolo 13 del TUIR, nonché per la compilazione dell'ISEE.

Giacomo Forato – Centro Studi CGN

## **Articoli Correlati**

[Cedolare Secca: mega convenienza dal 2013](#)

[Quando si applica la cedolare secca?](#)

[A cosa si applica la cedolare secca?](#)