



Mercoledì 31/10/2012

## Immobili storici: problematiche nel ricalcolo dell'acconto irpef - ires

A cura di: Studio Valter Franco

Circolare n. 19/E del 1° giugno 2012.

Con la circolare n. 19/E del 1° giugno 2012 l'Agenzia delle Entrate ha prorogato -metodo alquanto inusuale di proroga- la rideterminazione dell'acconto in presenza di immobili storici, consentendo di ricalcolare il primo acconto e consentendo che il maggior primo acconto venga versato in sede di secondo acconto (senza sanzioni ma con interessi 4%) e ricalcolando il secondo acconto: si tratta in pratica di sostituire il reddito dichiarato per l'immobile storico (indicato nel quadro RB con il codice 16) con l'importo dell'affitto percepito nel 2011, diminuito del 35%- in estrema sintesi: ricalcolare il primo acconto, versare la differenza del 1° acconto maggiorata di interessi del 4% a novembre, versare il secondo acconto a novembre. Qualora il contribuente abbia presentato il modello 730 dovrà confrontare gli acconti operati dal sostituto di imposta sulla base del modello 730 ed evidenziati nel prospetto di liquidazione 730/3 con gli acconti "corretti" sulla base dell'affitto percepito dall'immobile storico, ridotto del 35% e provvedere ad un versamento integrativo con modello F24.

La Circolare (punto 5.4) fornisce esempi al riguardo, facendo riferimento ad IRPEF ed IRES.

Ci risulta ora che le software house che forniscono i programmi dei dichiarativi per commercialisti abbiano approntato una versione del programma che consente di ricalcolare, per le persone fisiche e per le società di capitali, la differenza sul primo acconto e l'importo corretto del secondo acconto.

Una delle problematiche riscontrate riguarda però - e non ci risulta siano stati approntate versioni del programma al riguardo - il reddito di immobili storici delle società semplici, la cui quota di partecipazione viene imputata ai soci: per quale motivo questi non dovrebbero procedere al ricalcolo? Non ritengo vi siano necessità di conferme: nel caso di società di persone, incluse le società semplici, che abbiano dichiarato redditi per locazione di immobili storici occorre procedere al ricalcolo della quota di partecipazione imputabile al socio e, di conseguenza, degli acconti dovuti dal socio.

Dall'Annuario del contribuente 2012 - parte II - Il fisco e la casa

L'Irpef è dovuta da tutti coloro che possiedono fabbricati a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale. Dal 1° gennaio 2012 l'Irpef non è dovuta sui fabbricati assoggettati all'Imposta municipale propria (Imu), ad eccezione degli immobili concessi in locazione

### 4. Immobili di interesse storico e/o artistico

Il reddito relativo agli immobili ad uso abitativo e non, riconosciuti di interesse storico e/o artistico (legge 1° giugno 1939, n. 1089), deve essere determinato applicando la più bassa fra le tariffe d'estimo previste per



le abitazioni della zona censuaria in cui è situato l'immobile, a prescindere dall'eventuale locazione del bene. Attualmente, l'interesse storico e/o artistico degli immobili è riconosciuto in base al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

#### ATTENZIONE

A decorrere dal periodo di imposta successivo a quello in corso al 31 dicembre 2011, la legge 44/2012 ha abrogato questo sistema agevolato di determinazione del reddito degli immobili di interesse storico o artistico.

Se concessi in affitto, per tali immobili è stata però elevata (dal 15 al 35%) la deduzione forfetaria del reddito imponibile (ai fini Irpef e Ires) derivante dalla locazione, quando determinato in base al valore del canone e non della rendita catastale.

Delle nuove regole occorre tener conto in sede di determinazione dell'acconto Irpef dovuto per il 2012.

Circolare 19/e del 1° giugno 2012

Rag. Valter Franco