



Direzione Centrale Normativa e Contenzioso

Roma, 17 gennaio 2006

OGGETTO: Determinazione del reddito degli immobili di interesse storico e/o artistico e gestione delle relative controversie

1. PREMESSA.

Con la circolare n. 9/E del 14 marzo 2005, preso atto delle pronunce della Corte Costituzionale e dell'orientamento assunto dalla Corte di Cassazione, si è ritenuta non ulteriormente sostenibile la tesi interpretativa che, in via generalizzata, negava l'estensione agli immobili di interesse storico e/o artistico concessi in locazione del trattamento speciale previsto dall'art. 11, comma 2, della legge 30 dicembre 1991, n. 413,.

In particolare, con la predetta circolare è stata rappresentata l'opportunità di:

- abbandonare le controversie volte ad affermare la determinazione del reddito degli immobili di interesse storico e/o artistico, concessi in

locazione ad uso abitativo, sulla base del relativo canone;

- sostenere invece, in conformità alla sentenza della Suprema Corte n. 11211 del 30 luglio 2002, , le ragioni dell'erario nei casi in cui fosse stata presentata istanza di rimborso in relazione ad unità immobiliari vincolate, concesse in locazione e classificate catastalmente come negozio, magazzino, laboratorio, ufficio, immobile a destinazione speciale, ecc. ..., o comunque destinate ad uso diverso da quello abitativo.

2. EVOLUZIONE DELLA GIURISPRUDENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE.

Con la sentenza n. 2178 del 3 febbraio 2005 la Corte di Cassazione ha però escluso di aver affermato con la sentenza n. 11211 del 2002 *“il principio secondo cui, in base all’art. 11 della legge n. 413 del 1991, gli ‘immobili storici e/o artistici’ compresi nel gruppo catastale ‘A’ siano soggetti a diverso trattamento fiscale a seconda che siano locati ad uso abitativo o ad un uso diverso da quello locativo”*.

Con le successive sentenze nn. 10860 e 10862 del 23 maggio 2005 la Suprema Corte ha ribadito che, *“con la sentenza n. 2178/2005, ha escluso di aver inteso sancire, con la sentenza n. 11211/2002, la rilevanza della destinazione d’uso degli immobili di interesse storico-artistico ai fini dell’applicazione dell’agevolazione di cui all’art. 11, comma 2, L. n. 413/1991.”*

In queste ultime pronunce viene ulteriormente chiarito che *“Sarebbe comunque non condivisibile una interpretazione della disposizione di cui all’art. 11, comma 2, L. n. 413/1991 che ne limitasse l’applicabilità ai soli immobili di interesse storico artistico adibiti ad uso abitativo.*

“(…) Sicché limitare l’applicazione della disposizione di cui all’art. 11, comma 2, della L. n. 413/1991 ai soli immobili di interesse storico artistico (che siano locati) ad uso abitativo, significherebbe introdurre nel sistema una

distinzione non ragionevole tenuto conto della ratio legis della norma agevolativa - e optare, di conseguenza, per una interpretazione della stessa norma che non sarebbe costituzionalmente conforme.

“(...) Se la regola generale per gli immobili di interesse storico-artistico è l'irrilevanza tout court del reddito locativo, in quanto l'unico criterio per la determinazione del reddito imputabile a tali immobili è il riferimento alle tariffe d'estimo (e in particolare alla più bassa della zona censuaria nella quale l'immobile specifico si trovi), allora siffatta regola è (e deve essere) applicabile tanto se si tratti di locazione ad uso abitativo, quanto se si tratti di locazione ad uso diverso.”

3. CONCLUSIONI.

Preso atto dell'ulteriore evoluzione dell'orientamento della Corte di Cassazione, che di fatto ha risolto il contrasto interpretativo sorto all'interno della Corte medesima, ed acquisito il parere favorevole dell'Avvocatura generale dello Stato - che si è espressa con nota n. P140817 del 24 ottobre 2005 - si ritiene non ulteriormente sostenibile la tesi interpretativa affermata con la circolare n. 9/E del 2005.

Di conseguenza devono intendersi superate le istruzioni precedentemente fornite in contrasto con l'attuale orientamento giurisprudenziale della Corte di Cassazione.

Si invitano quindi gli uffici dell'Agenzia a riesaminare caso per caso, secondo i criteri esposti nella presente circolare, il contenzioso pendente concernente la materia in esame e, ricorrendone i presupposti, a provvedere – se del caso previa esecuzione del rimborso richiesto - al relativo abbandono secondo le modalità di rito, peraltro sinteticamente indicate nelle circolari n. 138/E del 15 maggio 1997 e n. 218/E del 30 novembre 2000.

Di tale orientamento le strutture dell'Agenzia terranno conto anche nell'ordinaria attività di controllo e accertamento.

Le Direzioni Regionali vigileranno sulla corretta applicazione delle presenti istruzioni.