
Il nuovo redditometro ed il fitto figurativo

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 16 Dicembre 2013

una delle situazioni contestate dal Garante della Privacy è quella che riguarda l'inserimento dei c.d. fitti figurativi nei calcoli redditometrici: vediamo quali sono le maggiori tutele ed opzioni difensive per il contribuente

Il nuovo accertamento redditometro considera, ai fini della determinazione presuntiva del reddito, tutte le abitazioni, comprese quelle ubicate all'estero, a qualsiasi titolo detenute, purché nella disponibilità del contribuente. Sono, quindi, escluse, tutte quelle categorie di immobili destinati ad uso strumentale: uffici, negozi, magazzini, opifici, ecc. (C.M. 24/E/2013 par. 3.6.1. lett. b e art. 2 c. 2 del D.M. 24 dicembre 2012).

In merito, si potrebbe pacificamente sostenere che andrebbero esclusi anche quegli immobili abitativi che siano utilizzati esclusivamente come beni strumentali. Questo è il caso, ad esempio, dell'immobile abitativo utilizzato da professionista come studio: nella fattispecie in esame, l'immobile dovrebbe considerarsi strumentale a prescindere dalla categoria catastale, avendosi riguardo all'effettiva destinazione dello stesso per lo svolgimento dell'attività professionale. Ad ogni modo, non rilevano ai fini redditometrici le unità immobiliari che hanno carattere di pertinenza (quali box, cantine, soffitte...) anche se individuate separatamente dall'immobile.

Nella ricostruzione sintetica del reddito assumono una rilevante importanza anche le spese riconducibili agli immobili a disposizione del contribuente: si tratta, sostanzialmente, delle rate del mutuo per gli immobili di proprietà e dei canoni di locazione per gli immobili in affitto. Nel dettaglio, la C.M. n. 24/E/2013 chiarisce che, con riferimento alle abitazioni in proprietà, occorre considerare le rate di mutuo effettivamente pagate nell'anno (quota capitale e interessi) che risultano dall'Anagrafe tributaria, compresi gli oneri connessi e gli eventuali interessi moratori. Per quanto concerne, invece, le abitazioni in affitto, rileva la spesa sostenuta per il canone di locazione, rapportato alla durata ed al numero dei locatari che intervengono nel contratto di registrazione: gli stessi criteri indicati per gli immobili in locazione devono applicarsi anche con riferimento alle abitazioni in leasing.

Alle suddette spese certe connesse al possesso di fabbricati ad uso abitativo, devono poi essere aggiunte le spese gestionali connesse al relativo godimento. Ad ogni modo, non rilevano le spese di gestione relative ad immobili per i quali si detiene solamente la nuda proprietà, o per i quali sussista un diritto d'uso esclusivo da parte di un soggetto terzo (es. diritto di abitazione del coniuge superstite), ovvero siano state

locate o concesse in uso gratuito a familiare non a carico che vi abbia trasferito la residenza.

Qualora non sia possibile individuare nessuna delle citate tre tipologie di possesso (proprietà, affitto o leasing), neanche per gli altri componenti del nucleo familiare, la C.M. n. 24/E/2014 precisa che al contribuente viene attribuito il cosiddetto “fitto figurativo”, che è determinato nel seguente modo: Valore del canone di locazione mensile al mq (individuato sulla base dell’OMI relativamente alla categoria catastale A/2 del Comune di residenza del contribuente) X 75 mq (consistenza media delle abitazioni) X Numero dei mesi di possesso (che, in assenza di altre informazioni, si presume pari a 12).

La somma forfettaria così determinata è omnicomprensiva di tutte le altre tipologie di spese connesse al mantenimento dell’abitazione, ed indicate nella tabella A (acqua e condominio, manutenzione ordinaria, elettrodomestici e arredi, altri beni e servizi per la casa). Nel caso in cui i coniugi risiedano nel medesimo Comune, il fitto figurativo viene calcolato con riferimento all’intera famiglia, per una sola abitazione: qualora, invece, i coniugi risiedano in due differenti Comuni, il fitto figurativo viene calcolato con riferimento a ciascuno dei coniugi. In merito alla citata quantificazione forfettaria, viene precisato come, in sede di contraddittorio, sia necessario che il contribuente dimostri la propria reale situazione, al fine di sostituire la spesa per “*fitto figurativo*” con la corretta attribuzione dei metri quadri e, conseguentemente, in automatico, delle spese di manutenzione relative all’immobile. Si tratta dunque di una precisazione che tende a dare rilevanza alla situazione reale rispetto a quella basata su di un conteggio forfettario.

Sulle modalità di quantificazione del suddetto fitto figurativo, il Garante della privacy ha avuto modo di evidenziare un uso distorsivo di tale dato che si verifica con riferimento ai minori non inseriti nella dichiarazione dei redditi dai genitori per le più svariate ragioni (non detraibilità per reddito elevato, assenza di spese detraibili per il minore): in tale circostanza, infatti, l’applicativo attribuisce comunque a quest’ultimi (figli minori non a carico dei genitori), in via automatica, il valore del fitto figurativo e, poiché inevitabilmente tali soggetti non hanno un reddito dichiarato, saranno inseriti, erroneamente ed in via automatica, nella lista dei soggetti incoerenti.

Per le suddette motivazioni, il Garante della Privacy ritiene che il fitto figurativo dovrebbe essere attribuito solo dopo aver selezionato il contribuente per l’accertamento e, in sede di contraddittorio, eventualmente corretto sulla base delle indicazioni da esso fornite. Peraltro, nel caso in cui il contribuente non si dovesse presentare al contraddittorio, ai fini del calcolo per l’invio dell’avviso di accertamento, il Garante della privacy ritiene che l’Agenzia delle Entrate debba comunque procedere alla verifica delle informazioni sulla famiglia anagrafica presso le anagrafi comunali, al fine di imputare o meno al contribuente, il predetto fitto figurativo.

16 dicembre 2013

Sandro Cerato