

I beni vincolati: diritti e doveri dei possessori

La conservazione e la tutela dei beni culturali possono diventare un territorio non sempre facile da percorrere da parte dei privati proprietari, in quanto la normativa, sia la più recente che quella ereditata dal passato, individua precise disposizioni e impone obblighi che devono inderogabilmente essere rispettati per poter accedere ad eventuali forme di contributi e sovvenzioni.

Tuttavia la stessa tutela dei beni culturali rientra tra le funzioni tipiche ed essenziali di uno stato, inoltre la coordinata valorizzazione di tali beni è assegnata allo Stato ed alle Regioni. Sovvenzioni, benefici fiscali ed agevolazioni fiscali a favore dei possessori e utilizzatori di tali beni, sono a carico del bilancio dello Stato che interviene a favore di coloro che ritengono di destinare una parte delle proprie risorse all'arte.

D'altra parte il proprietario, possessore o semplice detentore di un bene culturale è a volte anche obbligato a garantire la conservazione attraverso interventi per la corretta ed adeguata conservazione del bene, ma al tempo stesso lo Stato, se in caso di negligenza è in grado di imporre l'espropriazione del bene culturale, dall'altro mette anche a disposizione effettive e valide forme di agevolazioni fiscali e tributarie.

La normativa particolarmente articolata ed i notevoli adempimenti burocratici a volte sono elementi ostativi al ricorso di tali benefici. L'inserto che il Consorzio Castelli pubblica nel presente notiziario, vuole essere l'inizio di una articolata informazione sulle norme che disciplinano e tutelano il patrimonio culturale, al fine di poter mantenere costantemente aggiornato il lettore con la pubblicazione di norme fiscali e formali adempimenti per accedere ai benefici che il legislatore ha messo a disposizione del cittadino e di quanti siano effettivamente dei proprietari di beni immobili di valore storico-artistico.

Lo scopo precipuo del testo proposto in questo numero del notiziario Castelli è quello di informare i molti proprietari di beni vincolati delle modalità per ottenere concretamente detrazioni fiscali, per usufruire di agevolazioni a seguito di corrette e mirate opere di conservazione sugli immobili, informando al tempo stesso anche delle indispensabili indicazioni per la presentazione corretta delle domande di contributo.

NORME CHE REGOLANO LA PROPRIETÀ DEGLI IMMOBILI STORICI

In primo luogo vorremmo ricordare che l'interesse pubblico alla conservazione degli immobili vincolati ai sensi del D.L. 42/2004 (già legge 1089/39), è sancito dall'art. 9 della Costituzione.

L'apposizione del vincolo da parte del Ministero dei Beni e delle attività culturali ha per il bene notevoli conseguenze.

Da esso deriva l'obbligo per i proprietari di continui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e di un corretto uso dell'immobile stesso (artt. 20 e seg. del Codice dei Beni e delle Attività Culturali, D.L. 42/2004).

Per poter eseguire qualsiasi lavoro sugli immobili vincolati i proprietari sono tenuti a presentare un progetto, firmato da un professionista abilitato, alla Soprintendenza competente. (D.L. 42/2004 artt. da 20 a 23) Una volta ottenuto l'assenso di tale organo invia la documentazione al Comune ai fini della DIA. Nel caso in cui non vi sia approvazione del progetto nel termine massimo di 120 giorni il silenzio deve essere interpretato in senso negativo (silenzio rifiuto) avverso il quale è possibile unicamente il ricorso agli ordini giudiziari.

Tali obblighi sono sanzionati con la reclusione da 6 mesi ad un anno e con l'ammenda sino a euro 38.734,50, non solo in caso di mancata osservanza degli adempimenti prescritti per i lavori di manutenzione (art.169), ma persino per l'uso degli immobili incompatibile con il loro carattere storico artistico (art. 170 D.L. 42/2004);

In base alla legge (art. 30 del D.L 42/2004) il proprietario, possessore o detentore del bene culturale è tenuto a garantire le conservazione e talvolta egli può vedersi imporre ai sensi dell'art. 32 e seg. dei D.L. 42 del 2004 interventi per la conservazione del bene.

A carico del proprietario di immobile vincolato sussiste inoltre l'obbligo di comunicazione in caso di vendita dell'immobile perché lo Stato o gli altri enti locali possano esercitare il diritto di prelazione (art. 59 D.L. 42 del 2004); la comunicazione deve essere fatta anche nel caso di trasferimento a titolo gratuito dell'immobile (successione o donazione) nonché in caso di locazione o di cambio del possesso e della detenzione dello stesso, con pesantissime sanzioni in caso di difetto od omissione, è infatti previsto nell'art. 173 del D.L. 42/2004 che "È punito con la reclusione fino a un anno e la multa da euro



San Daniele: opere provvisionali alla facciata

1.549,50 a euro 77.469” chi non rispetta tali prescrizioni.

Su tali beni inoltre sussiste sempre la possibilità di espropriazione a favore dello Stato, delle regioni, dei comuni e delle più varie associazioni, anche private, sia per la pubblica attività sia in caso di cattiva manutenzione (art. 95 – 100 D.L. 42/2004); Per usufruire delle sovvenzioni e del contributo da parte dello Stato (artt. 31 e seg. D.L. 42/2004), i proprietari hanno l’obbligo di apertura al pubblico.

A fronte delle obiettive difficoltà che incontrano i proprietari nel conservare e mantenere tali immobili lo Stato ha concesso loro alcune agevolazioni fra le quali ricordiamo:

Per l’IRPEF: Testo Unico Imposte Dirette artt. 33 e successivi – L. 413/1991, art. 11, comma 2. - Per gli immobili con vincolo diretto.

Immobili non locati: pagano l’imposta sulla rendita catastale ricalcolata sull’estimo più basso (abitativo) della zona censuaria dove si trova il fabbricato (generalmente A/5, classe 1); se l’immobile non è a destinazione abitativa per ottenere il numero dei vani necessario al calcolo della rendita si divide la superficie per 18.

Immobili locati: vale lo stesso criterio previsto per gli immobili non locati, in tal caso si consiglia di pagare sulla rendita catastale senza dichiarare il canone, indicando il codice di utilizzo 9.

La giurisprudenza in tal senso è costante e consolidata (Cass. 15670/04 – Cass. 18020/04), anche per le locazioni ad uso diverso dall’abitativo (Cass. 2178/05 e 10862/05).

Anche la Corte Costituzionale con la sentenza n° 346/2003 si è pronunciata sulla correttezza dell’uso della tariffa d’estimo

ridotta. La stessa agenzia delle Entrate ha accolto tale interpretazione con le circolari 9/E del 14 marzo 2005 e 2/E del 17 gennaio 2006. Analoghe conclusioni si deve pervenire nel caso in cui l’immobile, appartenendo ad una persona giuridica, sia soggetto ad Irpeg.

Per l’ICI: L. 75 del 24.3.1993, art. 1, comma 5.

Il valore dell’immobile vincolato ai fini ICI deve essere calcolato moltiplicando per 100 la rendita catastale ridotta, ottenuta con le modalità previste dal criterio di calcolo sopra richiamato per l’Irpef.

(estimo più basso).

Per SUCESSIONE E DONAZIONE: D.L. 346/90 Art. 13

Con la Legge di conversione del D.L. 262/2006 è stata reintrodotta l’”imposta sulle successioni e donazioni”, ma essa, così come reintrodotta, non colpisce gli immobili sottoposti a vincolo storico artistico che, in base all’art. 13 del D.L. 346/90 “sono esclusi dall’attivo ereditario”;

Al fine di ottenere l’agevolazione occorre ottemperare agli obblighi previsti dallo stesso art. 13 D.L. 346/90, si tratta quindi di presentare l’inventario dei beni in oggetto al competente organo periferico del vincolo e l’assolvimento degli obblighi di conservazione e protezione. In seguito, l’attestazione deve essere presentata all’ufficio del registro, in allegato alla dichiarazione di successione.

In capo all’erede inoltre, rimane l’obbligo di non vendere il bene stesso prima che sia decorso un quinquennio dall’apertura della successione.

Del passaggio di proprietà che in base all’art. 59 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, deve essere data, entro 30 giorni, comunicazione al Ministero, tramite la soprintendenza competente per territorio.

Nel caso in cui un immobile vincolato viene trasferito da un soggetto ad un altro si applicano:

L’IMPOSTA DI REGISTRO D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 dell’articolo 1 Tariffa parte prima, punto 4.

In caso di vendita di un immobile vincolato l’aliquota prevista è quella agevolata del 3% e va calcolata sulla tariffa d’estimo assegnata (non si applica la rendita ridotta). Una recente risoluzione dell’Agenzia delle Entrate (Ris. n. 60 del 23/03/2007) l’ha riconosciuta applicabile anche ai beni sottoposti al solo vincolo paesaggistico.

IMPOSTE IPOTECARIE E CATASTALI: D.L. 347 del 31/10/1990 art. 10 – D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 dell’articolo 1 Tariffa parte prima, c. 1 – 4° periodo.

Per quanto riguarda le imposte ipotecarie e catastali è attualmente in corso un contenzioso giurisprudenziale, sin ora favorevole, sull’applicabilità per gli immobili vincolati della tariffa fissa, pari ad un importo di 168 euro l’una. Il giudizio è pendente davanti alla Corte di Cassazione su ricorso dell’Agenzia delle Entrate, all’esito verrà chiarita l’imposta applicabile.

Fin’ora i contribuenti hanno dovuto versare l’imposta senza agevolazioni nella misura dell’1 più 2 per cento sul valore

catastale assegnato all'immobile (salvo l'esistenza delle agevolazioni prima casa).

Allo stato si consiglia di pagare l'imposta proporzionale e presentare istanza di rimborso.

CONTRATTI DI LOCAZIONE ABITATIVA negli immobili vincolati L. 431/98 art. 1 c. 2

I contratti di locazione ad uso abitativo degli immobili vincolati sono soggetti soltanto alle norme del C.C. art. 1571 e seguenti, come stabilito dall'art. 1, comma 2, della L. 431 del 9.12.98. Essi sono quindi liberi nella durata e nell'importo richiesto per la locazione.

CONTRATTI DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO

Per locazioni ad uso diverso da quello abitativo valgono le norme previste per gli immobili in generale, quindi non si potrà prevedere una durata diversa da quella di sei anni più sei. Ricordiamo, per entrambi i tipi di contratto, che in base all'art. 59 del Codice dei Beni Culturali e del paesaggio, a far data dal 1 maggio 2004, quando viene ceduta la detenzione di un immobile vincolato occorre darne, entro 30 giorni, comunicazione al Ministero, tramite la soprintendenza competente per territorio.

IMPOSTA SULLE ASSICURAZIONI D.L. 30/12/1982, n. 953, convertito con L. 53/83, articolo 5.

I premi assicurativi contro sinistri che colpiscono direttamente beni culturali e responsabilità civile, sono esenti da imposta.

DETRAZIONI SUI LAVORI EDILI ESEGUITI NEGLI IMMOBILI

In base alla legge 488/97 e successive modificazioni ed integrazioni i proprietari, affittuari, usufruttuari, possono usufruire delle detrazioni Irpef del 36% sui lavori di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione eseguiti negli immobili a prevalente uso abitativo con un tetto massimo di spesa ad immobile di 48.000 euro. La detrazione può essere applicata anche sui lavori di manutenzione ordinaria se eseguiti sulle parti condominiali.

In aggiunta a tale detrazione Irpef i proprietari di dimore vincolate hanno la possibilità di usufruire, in base all'art. 3 della Legge 512 del 1982 e successive modificazioni, della detrazione dall'imposta lorda di una percentuale pari al 19% delle spese sostenute per la conservazione ed il restauro degli immobili stessi, ed effettivamente rimaste a carico. Tale detrazione in caso di cumulo con quella del 36% vista in precedenza, verrà ridotta al 9,5. (L. 449/97 art. 1 comma 1).

Tenuto conto che per la detrazione propria degli immobili vincolati non vi è tetto massimo, ove venga superato il tetto di euro 48.000, la detrazione stessa varrà, per la parte eccedente, nella misura ordinaria del 19%.

Per la detrazione del 36% è prevista una suddivisione obbligatoria in 10 anni, (per coloro che superano i 75 e 80 anni di età la suddivisione può essere fatta in 5 e 3 anni) mentre per il 19% la detrazione deve essere effettuata in un solo anno.

Per poter usufruire della detrazione del 36% occorre inviare la comunicazione inizio lavori per ogni unità abitativa a: Agenzia delle entrate – centro operativo di Pescara – Via Rio Sparto 21 – 65100 Pescara; su modello predisposto – Se necessario occorre inviare Racc.RR alla ASL competente per territorio – occorre inoltre essere in regola con il pagamento dell'ICI dal 1997 – I pagamenti devono essere eseguiti con bonifico bancario.

Sulle fatture a partire dal 4 luglio 2006 dovrà essere separato il costo della manodopera dal costo dei materiali.

Per quanto riguarda la detrazione del 19% occorre richiedere la certificazione della necessità delle spese alla soprintendenza competente, al momento della richiesta di autorizzazione ai lavori e successivamente la certificazione della congruità delle stesse.

Occorre segnalare inoltre che per il raggiungimento del tetto massimo di spesa ammissibile vanno calcolati gli importi già versati per i medesimi lavori iniziati negli anni precedenti.



Udine: facciata nord in fase di recupero

Per quanto riguarda l'IVA, questa a partire dal 1 ottobre sarà agevolata al 10% sui lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria negli immobili a prevalente destinazione abitativa (attenzione alla fornitura dei beni che devono essere compresi nell'appalto).

Per gli immobili ad uso non abitativo si applica l'aliquota ordinaria del 20%, salvo che si tratti di interventi di recupero di cui alle lettere c),d) ed e) della legge 457/78 (interventi di restauro e di risanamento conservativo – di ristrutturazione edilizia) in tal caso si applica l'aliquota agevolata del 10% (DL 328/97 convertito in legge 410/97 che ha modificato l'art. 127 – quaterdecies della tabella A parte III, allegata al DPR 633/1972).



Cucagna e Zucco: la torre durante il recupero

CONCESSIONE DEI CONTRIBUTI D.L 42 del 2004 artt. 35, 36, 37 e 38

Lo Stato può concedere ai proprietari, possessori o detentori di immobili vincolati, che abbiano eseguito lavori nel proprio immobile, un contributo in conto capitale ed un contributo in conto interessi per mutui stipulati a tal fine (i due contributi sono cumulabili tra loro).

L'importo massimo concedibile per il contributo in conto capitale è pari al 50% delle spese approvate dalla soprintendenza, ma di solito si aggira intorno al 30%.

In contropartita alla concessione di tali contributi il beneficiario deve impegnarsi, con atto notarile trascritto in conservatoria, a rendere il proprio immobile visitabile al pubblico (l'apertura minima attualmente è di 12 giorni l'anno per 10 anni).

A volte Leggi regionali possono concedere contributi che sono cumulabili (salvo esclusione espressa) con quelli statali, ovviamente detraendo dal costo dei lavori l'importo già ricevuto.

Le domande per ottenere i contributi vanno presentate in soprintendenza, contestualmente alla richiesta di autorizzazione ai lavori, o in fase successiva ma prima che gli stessi siano terminati.