

ACCERTAMENTO

Redditometro, fitto figurativo e comodato

di Mario Agostinelli

Le disposizioni di cui al decreto **MEF del 24 dicembre 2012**, di attuazione dell'accertamento sintetico basato sul redditometro, hanno la funzione di **definire i criteri di valorizzazione delle spese** sostenute dal contribuente. Valorizzazione che, nei modi argomentati nella circolare 24/E/2013, l'Agenzia delle entrate utilizzerà nella determinazione sintetica del reddito complessivo del contribuente, in applicazione della **presunzione** di cui al comma 4 dell'articolo 38 del DPR 600/73, secondo la quale *l'ufficio può sempre determinare sinteticamente il reddito complessivo del contribuente sulla base delle spese di ogni genere sostenute nel periodo di imposta.*

I criteri di valorizzazione delle spese di cui al **Decreto Mef** sono indicati nel “famoso” **allegato A** e possono essere **suddivisi in due tipologie**, la cui definizione che si propone deve essere apprezzata a titolo meramente approssimativo, ma che appare estremamente efficace:

- **Criteri analitici:** ci si riferisce ai criteri di valorizzazione di cui alle spese certe, alle spese per investimenti e alle quote di risparmio; in tal caso la valorizzazione è effettuata su dati ed informazioni disponibili, anche perché presenti nel sistema informativo dell'anagrafe tributaria, immediatamente riconducibili al contribuente;
- **Criteri induttivi:** ci si riferisce alle spese medie Istat e alle spese per elementi certi la cui valorizzazione avviene sulla base di valori, indici e coefficienti corrispondenti a quelli risultanti da indagine statistiche o da studi di settore.

Tanto premesso, una delle voci che giocherà un ruolo rilevante nella ricostruzione della mappatura delle spese sostenute dal contribuente sarà quella delle **spese riconducibili all'abitazione**. Le spese rilevanti sono: mutuo, canone di locazione, fitto figurativo, canone di leasing, acqua e condominio, manutenzioni ordinarie. Tranne che per il caso di mutui e locazione, **sono previsti criteri induttivi** di determinazione delle relative spese. Va segnalato che per le spese per **fitto figurativo** il criterio induttivo è assolutamente speciale e fa riferimento non alla spesa media da indagine Istat ma alle **rilevazioni OMI** in ragione del seguente criterio induttivo: Tariffa OMI per la locazione * 75 Mq (misura predeterminata) * N. mesi (in assenza di altre informazioni da assumersi nel valore di 12).

Ne deriva che, ad esempio, per il comune di Brescia, con riferimento al periodo di imposta 2012, il fitto figurativo potrà essere pari a: 12,4 (dato OMI) * 75 * 12 = 11.160,00.

Nella circolare è precisato che tale **valore è comprensivo di ogni altra spesa** riconducibile all'abitazione (spese per acqua, condominio e manutenzioni).

Il decreto MEF prevede che tale criterio di determinazione della spesa trovi applicazione solo qualora si verifichi che il **contribuente**, nel comune di residenza, **non abbia un'abitazione** in proprietà, in locazione, o in uso gratuito da un familiare.

Per quanto indicato nel decreto MEF, il **comodato d'uso gratuito** rileva, per l'esclusione dell'addebito del fitto figurativo, **solo quando il comodante è un familiare**. E ciò trova conferma nelle indicazioni per la determinazione induttiva delle spese di impiego dell'abitazione (spese per acqua, condominio e manutenzioni ordinarie), laddove è previsto che tale criterio è escluso per le abitazioni in proprietà concesse in uso gratuito al coniuge o ad un familiare ivi residente.

In tal contesto appare interessante quanto affermato **dall'Agenzia delle Entrate** con la **circolare 24/E**: qualora non sia possibile individuare, in sede di selezione nel comune di residenza, **nessuna tipologia di possesso dell'abitazione**, neanche con riferimento ad altri componenti il nucleo familiare, al contribuente verrà attribuita la spese per il c.d. "**fitto figurativo**", ed in particolare al contribuente sarà addebitato tale tipologia di spesa induttiva, qualora nel comune di residenza non risulti possessore di alcuna abitazione in ragione di uno dei seguenti titoli:

- diritto di proprietà o altro diritto reale;
- diritto di detenzione in ragione di un contratto di locazione;
- diritto d'uso gratuito in ragione di un comodato d'uso.

Le Entrate, con riferimento all'utilizzo in uso gratuito, sembrano quindi affermare che **l'addebito del fitto figurativo è escluso anche nei casi di comodato da soggetto diverso dal familiare**, superando la previsione del decreto MEF, affermazione che tuttavia richiede un ulteriore, necessario, passaggio amministrativo.

In attesa dei dovuti chiarimenti appare proficuo fare molta attenzione nel documentare correttamente le concessioni, all'interno del nucleo familiare, delle **concessioni in godimento** gratuite della abitazioni, mediante la registrazione dei relativi contratti di comodato, con assoluta ulteriore raccomandazione di perfezionare il trasferimento anagrafico del familiare utilizzatore che ivi abita.