

**D.P.R. 22-12-1986 n. 917**

**Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi.**

**Pubblicato nella Gazz. Uff. 31 dicembre 1986, n. 302, S.O.**

**Articolo 37. Determinazione del reddito dei fabbricati [\(217\)](#).**

1. Il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta.

2. Le tariffe d'estimo e i redditi dei fabbricati a destinazione speciale o particolare sono sottoposti a revisione quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni di carattere permanente nella capacità di reddito delle unità immobiliari e comunque ogni dieci anni. La revisione è disposta con decreto del Ministro delle finanze previo parere della Commissione censuaria centrale e può essere effettuata per singole zone censuarie. Prima di procedervi gli uffici tecnici erariali devono sentire i comuni interessati.

3. Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del nuovo prospetto delle tariffe, ovvero, nel caso di stima diretta, dall'anno in cui è stato notificato il nuovo reddito al possessore iscritto in catasto. Se la pubblicazione o notificazione avviene oltre il mese precedente quello stabilito per il versamento dell'acconto di imposta, le modificazioni hanno effetto dall'anno successivo.

4. Il reddito delle unità immobiliari non ancora iscritte in catasto è determinato comparativamente a quello delle unità similari già iscritte.

4-*bis*. Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 15 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Per i fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione è elevata al 25 per cento [\(218\)](#).

4-*ter*. [Se l'ammontare delle spese effettivamente sostenute in un anno e comprovate da idonea documentazione è superiore al 15 per cento del canone relativo all'anno medesimo, l'eccedenza può essere computata, sempre in misura tale da non superare complessivamente per ciascun periodo di imposta il predetto limite percentuale, in diminuzione dei canoni dei periodi di imposta successivi, ma non oltre il secondo] [\(219\)](#).

4-*quater*. [Dall'ammontare complessivo del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale delle persone fisiche e di quello delle sue pertinenze si deduce, fino a concorrenza dell'ammontare stesso, l'importo di unmilione centomila lire rapportato al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione ed in proporzione alla quota di possesso. Sono ricomprese tra le pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari dimorano abitualmente] [\(220\)](#) [\(221\)](#).

---

[\(217\)](#) Per la rivalutazione delle rendite catastali vedi, anche, l'*art. 3, comma 48, L. 23 dicembre 1996, n. 662*.

[\(218\)](#) Comma aggiunto dall'*art. 11, L. 30 dicembre 1991, n. 413* e poi così sostituito dall'*art. 4, D.L. 31 maggio 1994, n. 330*.

(219) Comma aggiunto dall'*art. 11, L. 30 dicembre 1991, n. 413* e poi abrogato dall'*art. 4, D.L. 31 maggio 1994, n. 330*.

(220) Comma aggiunto dall'*art. 15, L. 24 dicembre 1993, n. 537*, poi così modificato dall'*art. 3, comma 49, L. 23 dicembre 1996, n. 662* ed infine abrogato, con effetto dal periodo di imposta 1999, dall'*art. 18, L. 13 maggio 1999, n. 133*.

(221) Il presente testo unico è stato da ultimo modificato dal *D.Lgs. 12 dicembre 2003, n. 344* di riforma dell'imposizione sul reddito delle società (Ires) che, nel riordinare la materia, ha rinumerato gran parte degli articoli del presente testo unico. Gli articoli stessi sono quindi riportati con la nuova numerazione e con l'indicazione della precedente, ove possibile, tra parentesi quadre, mentre gli articoli o i commi non riproposti sono stati eliminati.