

## Imposte dirette e Imu

### REDDITI di TERRENI e FABBRICATI RAPPORTO tra IRPEF e IMU IMPATTO sul MODELLO UNICO 2013 PF

#### QUADRO NORMATIVO

L'art. 13, co. 1, D.L. 201/2011, conv. con modif. dalla L. 214/2011, ha istituito, in via sperimentale, l'Imu a decorrere dall'anno 2012 e ne ha previsto l'applicazione in base agli artt. 8 e 9, D.Lgs. 23/2011, in quanto compatibili.

L'art. 8, co. 1, D.Lgs. 23/2011 prevede un principio di sostituzione tra Imu ed Irpef (e relative addizionali); infatti, viene stabilito che l'Imu «sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati (...)».

L'Agenzia delle Entrate, dopo aver approvato i modelli di dichiarazione per il periodo d'imposta 2012, ha emanato la C.M. 11.3.2013, n. 5/E con la quale ha chiarito le modalità operative ed i casi particolari in cui tale principio trova applicazione.

**SOSTITUZIONE IMU-IRPEF:** la nuova Imu ha sostituito, per la componente immobiliare, l'Irpef e le relative addizionali dovute in riferimento ai redditi fondiari degli immobili non locati (art. 8, D.Lgs. 23/2011).

Quindi, per gli immobili non locati (compresi quelli concessi in comodato e quelli utilizzati ad uso promiscuo dal professionista) o non affittati, a partire dalla dichiarazione dei redditi 2012, è dovuta la sola Imu, mentre per quelli locati o affittati risultano dovute tanto l'Imu quanto l'Irpef.

Andando più nel dettaglio, oltre all'Imu, sono ancora tassati, anche ai fini delle imposte dirette:

- il reddito agrario (art. 32, D.P.R. 917/1986);
- i redditi fondiari diversi da quelli cui si applica la cedolare secca (in pratica, come chiarito con la C.M. 5/E/2013, i redditi di fabbricati relativi a beni locati diversi da quelli cui si applica la cedolare secca);
  - i redditi derivanti dagli immobili non produttivi di reddito fondiario e cioè quelli strumentali sia per natura che per destinazione (art. 43, D.P.R. 917/1986);
  - i redditi derivanti dagli immobili posseduti dai soggetti passivi Ires.

Per queste ultime due categorie, comunque, i Comuni possono, con deliberazione del Consiglio comunale, adottata entro il termine per la deliberazione del bilancio di previsione, prevedere che l'aliquota sia ridotta fino alla metà.

Nell'ambito di tale facoltà prevista, i Comuni possono stabilire che l'aliquota ridotta si applichi limitatamente a determinate categorie di immobili.

Inoltre, va ricordato che se si tratta di terreni o fabbricati esenti dall'Imu, si applicano le consuete regole, per cui l'Irpef è dovuta.

Ad esempio, sono esenti dall'Imu i terreni agricoli ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art 15, L. 27.12.1977, n. 984.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> L'elenco dei Comuni sul cui territorio i terreni agricoli sono esenti è allegato alla C.M. 14.6.1993, n. 9.

FABBRICATI LOCATI ASSOGGETTATI SIA A IMU CHE A IRPEF	
Quadro RB Codice Colonna 2 Utilizzo	Tipologia di immobile
3	Locazione a canone libero
4	Equo canone
8	Locazione a canone concordato agevolato
11	Locazione parziale dell'abitazione principale a canone libero
12	Locazione parziale dell'abitazione principale a canone concordato agevolato
14	Locazione agevolata di immobile situato in Abruzzo

L'effetto di sostituzione non opera nei casi in cui gli immobili non producono redditi fondiari; nella C.M. 5/E/2013 si fa l'esempio dei redditi derivanti da terreni dati in affitto per usi non agricoli (in tal caso si determina reddito diverso, ex art. 69, co. 1, lett. e), D.P.R. 917/1986 e non fondiario) e delle indennità di occupazione (anch'esse sono redditi diversi).

**RIFLESSI sulla DICHIARAZIONE dei REDDITI:** per tenere conto di tali nuove modalità di tassazione, sono stati modificati i quadri delle dichiarazioni dei redditi (per il Mod. Unico, sono interessati i quadri RA per i terreni e RB per i fabbricati).

In particolare, con riferimento al Mod. Unico 2013 PF, tra le altre cose:

- sono previste nuove codifiche nella colonna Utilizzo del quadro RB per indicare alcuni casi particolari (si tratta, ad esempio, dei casi di fabbricati in parte utilizzati come abitazione principale e in parte concessi in locazione - nuovi codici 11 e 12 - per i quali, come si dirà di seguito, valgono specifiche regole);
  - sono state inserite due nuove colonne (9 per i terreni e 12 per i fabbricati) in cui indicare l'esenzione Imu;
  - il reddito dominicale dei terreni va ripartito tra la quota imponibile (colonna 10, quadro RA) e quella non imponibile (nuova colonna 12) dei terreni;
  - il reddito dei fabbricati va ripartito tra reddito a tassazione ordinaria (colonna 13 quadro RB), cedolare secca 21% (colonna 14) cedolare secca 19% (colonna 15) e redditi non imponibili per abitazione principale (nuova colonna 16) e per immobili non locati (nuova colonna 17);
  - l'ammontare dei redditi fondiari non imponibili, in quanto assoggettati ad Imu, va riportato nel quadro RN, rigo RN50. Tale importo potrà assumere rilievo nell'ambito delle prestazioni previdenziali ed assistenziali.
-

**CASI PARTICOLARI:** si considerino i seguenti.

**Caso n. 1 - Fabbricati locati per una parte dell'anno:** un'ipotesi particolare si verifica quando l'immobile è locato per una sola parte dell'anno.

Come detto, infatti, l'Imu sostituisce l'Irpef solo in caso di immobili non locati, per cui, se l'immobile è locato solo per una parte dell'anno, per questa frazione d'anno non si applica il principio di sostituzione.

Pertanto, come chiarito con la C.M. 5/E/2013, l'Imu sostituisce l'Irpef e le addizionali dovute in relazione al reddito fondiario relativo alla sola parte del periodo d'imposta in cui l'immobile non è locato, mentre per la restante parte il reddito fondiario riveniente dall'immobile locato è soggetto a Irpef e addizionali calcolate con le regole ordinarie (imposta sostitutiva 21 % o 19% se si è optato per la cedolare secca, altrimenti, maggiore tra rendita catastale rivalutata del 5% e canone di locazione annuo ridotto forfettariamente).

**Caso n. 2 - Abitazione principale locata per una parte dell'anno:** un'altra ipotesi particolare si verifica quando parte dell'abitazione principale risulta locata (l'immobile rappresenta, quindi, per il proprietario, la propria abitazione principale per l'intero anno, nonostante parte di essa sia stata concessa in locazione).

In questo caso, valgono le regole dettate dal Ministero dell'Economia e delle finanze nella [C.M. 18.5.2012, n. 3/DF](#).

**Caso n. 3 - Immobili inagibili:** per gli immobili inagibili sono previste alcune agevolazioni ai fini Imu. In particolare, viene previsto che (art. 13, co. 3, D.L. 201/2011, conv. con modif. dalla L. 214/2011):

- la base imponibile è ridotta del 50% per i fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati, limitatamente al periodo dell'anno durante il quale sussistono dette condizioni;
- l'inagibilità o inabitabilità è accertata dall'Ufficio tecnico comunale con perizia a carico del proprietario che allega idonea documentazione alla dichiarazione; in alternativa, il contribuente ha facoltà di presentare una dichiarazione sostitutiva di atto notorio (D.P.R. 28.12.2000, n. 445);
- agli effetti dell'applicazione della riduzione alla metà della base imponibile, i Comuni possono disciplinare le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta del fabbricato, non superabile con interventi di manutenzione.

Poiché per questi immobili, di fatto, l'Imu è ridotta al 50% si è posto il problema se ciò abbia ripercussioni sull'applicazione del principio di sostituzione.

La risposta al quesito è stata data nella C.M. 5/E/2013; per gli immobili inagibili per i quali siano rispettate tutte le prescrizioni di cui si è detto sopra, è dovuta solamente

l'Imu in quanto, anche se tale imposta è ridotta, l'immobile non può essere considerato «esente» da Imu.

**Caso n. 4 - Beni posseduti da società semplici:** generalmente, nell'ambito delle attività agricole, si è in presenza di società semplici che possiedono beni non locati (per lo più terreni). In tal caso va ricordato che:

- le società semplici non sono soggetti passivi Irpef ed il loro reddito mantiene la natura della categoria in cui lo stesso è classificabile;
- i redditi di partecipazione in società semplici imputati per trasparenza ai soci che non detengono la partecipazione in regime di impresa mantengono in capo a questi ultimi la medesima natura dei redditi da cui derivano.

Ciò vuoi dire che il principio di sostituzione Imu-Irpef va applicato solo in capo ai soci persone fisiche che non detengono la partecipazione in regime d'impresa, per la quota del reddito di partecipazione riferibile a redditi fondiari in relazione ai quali operi l'effetto di sostituzione.

Dal punto di vista operativo, come chiarito nella C.M. 5/E/2013, è opportuno che dal prospetto di ripartizione del reddito consegnato dalla società semplice ai soci persone fisiche sia distintamente indicata la quota del reddito di partecipazione del socio corrispondente al reddito dominicale dei terreni non affittati o al reddito dei fabbricati non locati per i quali opera l'effetto di sostituzione (si veda la tabella sottostante).

<b>REDDITI FONDIARI PRODOTTI SU BENI IMMOBILI NON LOCATI DI SOCIETA' SEMPLICI</b>	
Soci	Tassazione
Persone fisiche che non detengono la partecipazione in regime di impresa	Imu (*)
Persone fisiche che detengono la partecipazione in regime di impresa	Imu-Irpef
(*)Per i terreni viene comunque tassata ai fini Irpef, in capo al socio, la quota corrispondente al reddito agrario.	

# FABBRICATI LOCATI ASSOGGETTATI SIA a IMU CHE a IRPEF

Esempio – Terreno, abitazione principale e locata

Un contribuente ha posseduto, per il periodo d'imposta 2012 i seguenti **beni immobili** siti nel Comune di Milano (codice catastale F205):

## 1) Terreno agricolo di proprietà:

- reddito dominicale: € 200
- reddito agrario: € 300
- possesso: 100%
- giorni: 365;
- affittato: No;
- Imu versata nel 2012: € 357,75

Il **terreno**, non essendo affittato, rientra nel **principio di sostituzione** (l'Imu sostituisce l'Irpef), per cui viene tassato, ai fini **Irpef**, solo il **reddito agrario** (rivalutato del 70%, quindi 510): tale **importo** va riportato nella **colonna 11 del quadro RA**, mentre il **reddito dominicale** (rivalutato dell'80%, quindi 360) va indicato nella **colonna 12**.

## 2) Abitazione principale di proprietà:

- rendita catastale: € 1.200
- possesso: 100%
- giorni: 365;
- parzialmente locata: No;
- Imu versata nel 2012: € 725,76

Sull'**abitazione principale** si applica il **principio di sostituzione**; pertanto, non è dovuta l'Irpef.

La **rendita catastale** rivalutata del 5% (pari a 1.260) va riportata nella **colonna 16 del quadro RB**.

Si precisa, inoltre, che non trova più applicazione la **deduzione per abitazione principale** di cui all'art. 10, co. 3-bis, D.P.R. 917/1986 [CFE 5110].

## 3) Abitazione locata a canone libero:

- rendita catastale: € 1.000
- possesso: 100%
- giorni: 365;
- canone locazione annuo € 12.000;
- opzione cedolare secca: No;
- Imu versata nel 2012: € 1.612,80.

Trattandosi di **fabbricato locato** non si applica il **principio di sostituzione**. Pertanto, valgono le consuete regole (art. 37, co. 4-bis, D.P.R. 917/1986 [CFE 5137]) e cioè va **tassato il maggiore importo tra la rendita catastale rivalutata del 5% (pari a 1.050) ed il canone di locazione ridotto del 15% (pari a 10.200)**. Tale **importo** va indicato nella **colonna 13 del quadro RB**.

Si riporta lo stralcio dei **due quadri RA e RB** compilati:

QUADRO RA REDDITI DEI TERRENI	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Reddito dominicale	Titolo	Reddito agrario	giorni	Possesto %	Canone di affitto in regime vincolistico	Casi particolari	Continuazione I <sup>1</sup>	Esenzione IMU
RA1	360,00	1	510,00	365	100	,00			
						Reddito dominicale imponibile	Reddito agrario imponibile	Reddito dominicale non imponibile	Colivazione unificata
						10	11	12	13
						,00	510,00	360,00	

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	Rendita catastale	Utilizzo	giorni	Possesto percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione I <sup>1</sup>	Codice Comune	IMU dovuta per il 2012	Cedolare secca	Esenzione IMU
RB1	1.260,00	1	365	100		,00			F205	726,00		
	REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria			Cedolare secca 21%	Cedolare secca 19%	REDDITI NON IMPONIBILI		Abitazione principale	Immobili non locati		
		13	14	15	16	17	18		19	20	21	22
		,00	,00	,00	,00	,00	1.260,00		,00			
RB2	1.050,00	3	365	100	1	10.200,00			F205	1.613,00		
	REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria			Cedolare secca 21%	Cedolare secca 19%	REDDITI NON IMPONIBILI		Abitazione principale	Immobili non locati		
		13	14	15	16	17	18		19	20	21	22
		10.200,00	,00	,00	,00	,00	,00		,00			

Sezione I  
Redditi dei fabbricati

Esclusi i fabbricati all'estero da includere nel Quadro RL

## ESEMPIO – FABBRICATI LOCATI per PARTE dell'ANNO

Un contribuente ha posseduto, per il periodo d'imposta 2012, un **fabbricato** sito nel Comune di Milano (codice catastale F205) che presenta la seguente situazione:

1) Tenuto a **disposizione** dall'**1.1.2012** al **31.7.2012**:

- rendita catastale: € 1.000
- possesso: 100%
- giorni: 212
- Imu versata nel 2012: € 1.612,80

Sull'**abitazione** tenuta a **disposizione non** è dovuta l'**Irpef** in quanto è **sostituita** dall'**Imu**.

Pertanto, la **rendita catastale rivalutata** del 5% (quindi 1.050), aumentata di un terzo e rapportata ai **giorni** e **quota di possesso**, va riportata nella **colonna 17** del **quadro RB**.

Si avrà:  $[1.050 + (1.050 / 3)] * 212/365 = 813$

2) Locato a **canone libero** dall'**1.8.2012** al **31.12.2012**:

- rendita catastale: € 1.000
- possesso: 100%
- giorni: 153
- canone locazione annuo € 12.000
- opzione cedolare secca: No

Per la **frazione di anno** in cui l'**immobile** è **locato** non si applica il **principio di sostituzione**. Pertanto si avrà:

- canoni 1.8.2012 – 31.12.2012:  $12.000 * (153/365) = 5.030,14$
- canone ridotto forfettariamente del 15% (art. 37, co. 4-bis D.P.R. 917/1986) = 4.275,62
- rendita catastale 1.8.2012 – 31.12.2012 =  $1.050 * 153/365 = 440,14$

per cui va assoggettato a **Irpef** l'**importo** del **canone** pari a 4.276.

Il relativo **importo** va indicato nella **colonna 13** del **quadro RB**.

Si ricorda che se il contribuente, ricorrendone i presupposti, avesse esercitato l'**opzione** per il regime della **cedolare secca**, il **reddito fondiario** determinato ai fini **Irpef** sarebbe stato assoggettato all'**imposta sostitutiva** applicando le **aliquote** previste nel citato **regime** (21% o 19%) sul **canone di locazione** senza alcuna riduzione forfetaria (C.M. 1.6.2011, n. 26/E).

Si riporta lo **stralcio** del **quadro RB** compilato:

QUADRO RB		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI		Rendita catastale	Utilizzo	giorni	Possesto percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Contribuzione zone I <sup>1)</sup>	Codice Comune	IMU dovuta per il 2012	Cedolare secca	Esenzione IMU
RB1		1.050,00	2	365	100		,00			F205	1.613,00		
	REDDITI IMPONIBILI		Tassazione ordinaria		Cedolare secca 21%		Cedolare secca 19%			REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale		Immobili non locati
													813,00
Sezione I Redditi dei fabbricati													
REDDITI DEI FABBRICATI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
REDDITI IMPONIBILI		Rendita catastale	Utilizzo	giorni	Possesto percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Contribuzione zone I <sup>1)</sup>	Codice Comune	IMU dovuta per il 2012	Cedolare secca	Esenzione IMU
RB2		1.050,00	3	153	100	1	4.276,00		X				
			Tassazione ordinaria		Cedolare secca 21%		Cedolare secca 19%			REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale		Immobili non locati
													,00

Esclusi i fabbricati all'estero da includere nel Quadro RL

## LOCAZIONE di PARTE dell'ABITAZIONE PRINCIPALE

Ipotesi	Tassazione
Rendita catastale rivalutata del 5% maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca) (*)	Imu
Rendita catastale rivalutata del 5% inferiore del canone di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare nel caso di esercizio dell'opzione per la cedolare secca) (*)	Imu e Irpef

(\*) Se la **locazione** di **parte** dell'**abitazione principale** si estende **solo** per una **parte** del **periodo d'imposta**, il confronto tra **rendita rivalutata** e **canone di locazione** si applica **limitatamente** alla parte del **periodo di imposta** in cui **sussiste** il **rapporto di locazione**.

