

PRINCIPIO DI ALTERNATIVITÀ TRA IMU E IRPEF

a cura del Dott. Vito SARACINO - Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Bitonto (BA)

In base all'art. 8, co. 1, D.Lgs. 23/2011, dal periodo d'imposta 2012, l'Imu ha sostituito l'Irpef e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari riguardanti gli immobili non locati.

Con la C.M. 11 marzo 2013, n. 5/E, l'Agenzia delle Entrate, d'intesa con il Dipartimento delle Finanze, ha fornito una serie di chiarimenti sugli effetti derivanti dall'applicazione dell'Imu sull'Irpef e sulle relative addizionali per le annualità 2012-2014.

Tra i chiarimenti più interessanti forniti dalla circolare figura l'esame del caso in cui l'immobile risulti locato solamente per una parte del periodo d'imposta. In tale ipotesi, laddove il contribuente abbia optato per la cedolare secca, l'Imu deve intendersi sostitutiva dell'Irpef e delle addizionali dovute sul reddito fondiario relativo alla sola parte del periodo d'imposta in cui l'immobile non è locato. Per la parte del periodo di imposta in cui l'immobile è locato, invece, il reddito fondiario sarà soggetto a Irpef e alle addizionali determinate secondo le regole ordinarie.

Nelle ipotesi in cui il contribuente non opti per la cedolare secca o non sia possibile optarvi, si ricorda che le regole Irpef di determinazione del reddito dei fabbricati prevedono (art. 37, co. 4-bis, D.P.R. 917/1986): il confronto tra la rendita catastale rivalutata e il canone di locazione ridotto forfetariamente (relativo alla parte del periodo di imposta in cui l'immobile è locato), con concorso al reddito del canone di locazione se superiore alla rendita.

Attenuazione del principio di alternatività

Successivamente, tale principio è stato parzialmente attenuato. Infatti, l'art. 1, co. 717, L. 27.12.2013, n. 147, ha stabilito che, a partire dal 2013, il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati ad Imu, concorre alla formazione della base imponibile Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50%.

Inoltre, occorre tener conto che, sempre nel 2013, sono cambiate le regole Imu per le abitazioni principali e, di conseguenza, è cambiata anche l'applicazione del suddetto principio.

Infatti, nel 2013:

- non è dovuta l'Imu per l'abitazione principale e le relative pertinenze: il relativo reddito concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini Irpef ma è prevista una deduzione dal reddito complessivo di un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze (in pratica si ritorna alle vecchie regole «ante 2012»);
- è, invece, dovuta l'Imu per le abitazioni principali, e pertinenze, classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 («abitazioni di lusso»): in tal caso non sono dovute Irpef e addizionali e, poiché il reddito dell'abitazione principale non concorre al reddito complessivo, non spetta la relativa deduzione.

Va, però, ricordato che se si tratta di fabbricati esenti dall'Imu, anche se non locati, si applicano le consuete regole, per cui sarà dovuta sia l'Irpef che le addizionali regionali e comunali.

Pertanto, con riferimento al periodo d'imposta 2013, le situazioni che si sono potute verificare, in linea generale sono le seguenti:

1. fabbricati non locati: non sono soggetti a Irpef;
2. fabbricati locati (per i quali non si è optato per la cedolare secca): si paga l'Irpef (e le addizionali) sul reddito determinato con le regole valide per ogni tipologia di immobile.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Abitazione principale e pertinenze

L'abitazione principale è quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente (art. 43 c.c.).

In genere, dunque, l'abitazione coincide con la residenza anagrafica.

In linea generale, il reddito dell'abitazione principale corrisponde alla rendita catastale rivalutata del 5%, rapportata ai giorni e alla percentuale di possesso.

L'abitazione resta principale, anche quando il contribuente trasferisce la propria dimora abituale presso un istituto di ricovero o sanitario, a condizione che l'abitazione non risulti locata (circolare 3 gennaio 2001, n. 1/E).

Come anticipato, sull'abitazione principale, con riferimento al periodo d'imposta 2013, sono state apportate alcune importanti novità che derivano dalle modifiche subite nello stesso anno dalla disciplina Imu con i relativi riflessi sul principio di alternatività Imu-Irpef.

Infatti, nel 2013 non è stato richiesto il pagamento dell'Imu sulle abitazioni principali e relative pertinenze, a meno che non si trattasse di immobili «di lusso» e cioè quelli censiti nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (D.L. 102/2013 e D.L. 133/2013).

Inoltre, con la legge di stabilità 2014 (L. 27.12.2013, n. 147, è stato confermato che, dal 2014, l'Imu non si applica al possesso dell'abitazione principale e delle pertinenze della stessa, ad eccezione di quelle classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Sempre dal 2014, è previsto che i Comuni possano considerare direttamente adibita ad abitazione principale l'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, a condizione che la stessa non risulti locata, l'unità immobiliare posseduta dai cittadini italiani non residenti nel territorio dello Stato a titolo di proprietà o di usufrutto in Italia, a condizione che non risulti locata, nonché l'unità immobiliare concessa in comodato dal soggetto passivo ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale, prevedendo che l'agevolazione operi limitatamente alla quota di rendita risultante in catasto non eccedente il valore di euro 500 oppure nel solo caso in cui il comodatario appartenga a un nucleo familiare con ISEE non superiore a 15.000 euro annui. In caso di più unità immobiliari, la predetta agevolazione può essere applicata ad una sola unità immobiliare (art. 1, co. 707, L. 27.12.2013, n. 147).

Inoltre, sempre dal 2014, l'Imu non si applica, altresì:

- a) alle unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, adibite ad abitazione principale e relative pertinenze dei soci assegnatari;
- b) ai fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali;
- c) alla casa coniugale assegnata al coniuge, a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio;
- d) a un unico immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, posseduto, e non concesso in locazione, dal personale in servizio permanente appartenente alle Forze armate e alle Forze di polizia ad ordinamento militare e da quello dipendente delle Forze di polizia ad ordinamento civile, nonché dal personale del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, e dal personale appartenente alla carriera prefettizia, per il quale non sono richieste le condizioni della dimora abituale e della residenza anagrafica.

Di conseguenza, ai fini Irpef, dal 2013 (e quindi anche per il 2014), le regole sono le seguenti:

- abitazioni principali classificate nelle categorie A/1, A/8 o A/9 (abitazioni di lusso): sono soggette ad Imu e, pertanto, in applicazione del principio di alternatività Imu-Irpef, continuano a

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

non concorrere al reddito imponibile Irpef;

- abitazioni principali classificate in categorie diverse da A/1, A/8 o A/9 (abitazioni non di lusso): non sono soggette ad Imu e, pertanto, in applicazione del principio di alternatività Imu-Irpef, il reddito concorre alla formazione reddito imponibile Irpef, ma spetta una deduzione di pari importo.

Pertinenze

Sono pertinenze le cose immobili di cui all'art. 817 c.c., classificate o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche.

Le pertinenze possono anche non essere contigue all'abitazione principale.

Deduzione per l'abitazione principale e le pertinenze

In conseguenza delle modifiche sopra esposte, nei casi di abitazioni principali non di lusso (cioè quelle inquadrare in categorie catastali diverse da A/1, A/8 o A/9), torna applicabile la disciplina, in vigore sino al 2012, relativa alla deduzione prevista per abitazioni principali.

Pertanto, compete una deduzione dal reddito complessivo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale e delle relative pertinenze (art. 10, co. 3-bis, D.P.R. 917/1986).

In particolare, le caratteristiche di tale deduzione sono le seguenti:

- la deduzione corrisponde all'ammontare dell'intera rendita catastale dell'abitazione principale e relative pertinenze, rivalutata del 5% (di fatto, quindi, l'abitazione principale comprensiva di pertinenze non viene tassata);
- deve essere rapportata al periodo e alla quota di possesso dell'immobile, nonché ai giorni di permanenza del requisito di abitazione principale;
- nel caso in cui la percentuale di possesso è variata nel corso dell'anno, la deduzione va calcolata in base alla percentuale media di possesso;
- in caso di unità immobiliare utilizzata come abitazione principale solo per una parte dell'anno e concessa in locazione per il residuo periodo, la deduzione (rapportata alla percentuale di possesso e al periodo di utilizzo) spetta solo se la rendita catastale rivalutata risulti superiore al canone annuo di locazione;
- compete per una sola unità immobiliare adibita ad abitazione principale (C.M. 29.12.1999, n. 247/E);
- nel caso in cui l'abitazione principale venga utilizzata anche come luogo di esercizio dell'attività d'impresa, arte o professione, e quindi in maniera promiscua, la deduzione va ridotta al 50% (C.M. 27.5.1994, n. 73/E e C.M. 10.8.1994, n. 150/E);
- non spetta alle persone fisiche residenti all'estero (C.M. 10.8.1994, n. 150/E);
- la deduzione spetta anche alle cooperative a proprietà indivisa che possono dedurre un importo pari alle rendite catastali delle abitazioni dei soci (C.M. 3.1.2011, n. 1/E).

Immobili a disposizione

Nel caso di abitazioni possedute in aggiunta all'abitazione principale del titolare o dei suoi familiari e non utilizzate come beni strumentali all'esercizio di arti, professioni, imprese, che sono utilizzate direttamente come residenze secondarie o sono comunque tenute a propria disposizione del possessore, non sono dovute Irpef e addizionali in quanto sostituite dall'Imu.

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

Dal 2013, però, è stata introdotta un'eccezione: infatti, è stato previsto che il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati ad Imu, concorre alla formazione della base imponibile Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50% (art. 1, co. 717, L. 147/2013).

Si ricorda che per le abitazioni a disposizione è previsto che il reddito, in sede di dichiarazione, venga aumentato di un terzo (art. 40, D.P.R. 917/1986).

Immobili ad uso diverso

Nel caso in cui l'immobile sia utilizzato in maniera diversa rispetto a quanto descritto nei paragrafi precedenti e non sia locato, in linea generale, non sono dovute l'Irpef e le addizionali in quanto sostituite dall'Imu (sempre che, però, non si tratti di immobile per il quale ricorre una ipotesi di esenzione dall'Imu).

Anche in tal caso, però, vale l'eccezione introdotta dal 2013: pertanto il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati ad Imu, concorre alla formazione della base imponibile Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50%.

Piano casa

Il D.L. 28.3.2014, n. 47 (cd. «Piano casa») ha previsto interventi per 1 miliardo e 741 milioni di euro con tre obiettivi:

- il sostegno all'affitto a canone concordato;
- l'ampliamento dell'offerta di alloggi popolari;
- lo sviluppo dell'edilizia residenziale sociale.

Tra le misure approvate si segnalano:

- la riduzione dal 15% al 10%, per il quadriennio 2014-2017, dell'aliquota della cedolare secca di cui si potrà usufruire anche in caso di abitazioni date in locazione a cooperative o a enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione;
- un Piano di recupero di immobili e alloggi di edilizia residenziale pubblica (ex Iacp) che beneficerà dello stanziamento di 400 milioni di euro con il quale finanziare la ristrutturazione con adeguamento energetico, impiantistico e antisismico di 12.000 alloggi;
- un ulteriore finanziamento di 67,9 milioni di euro per recuperare ulteriori 2.300 alloggi destinati alle categorie sociali disagiate (reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, nucleo familiare con persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%, figli fiscalmente a carico e che risultino soggetti a procedure esecutive di rilascio per finita locazione);
- per gli anni 2014, 2015 e 2016 ai soggetti titolari di contratti di locazione di alloggi sociali adibiti a propria abitazione principale una detrazione complessivamente pari a:
 - 900 euro, se il reddito complessivo non supera 15.493,71 euro;
 - 450 euro, se il reddito complessivo supera i 15.493,71 euro ma non supera 30.987,41 euro;
- i redditi derivanti dalla locazione di alloggi nuovi o ristrutturati non concorrono alla formazione del reddito d'impresa ai fini Irpef/Ires e Irap nella misura del 40% per un periodo non superiore a dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, l'inquilino avrà la facoltà di

Vito SARACINO
Dottore Commercialista
Revisore Contabile

riscattare l'unità immobiliare. Chi acquista avrà due vantaggi:

1. l'Iva dovuta dall'acquirente (che è incassata da chi vende per riversarla allo Stato) verrà corrisposta solo al momento del riscatto e non all'inizio;
 2. il reperimento del fabbisogno finanziario residuo per l'acquisto sarà rimandato al momento dell'atto di acquisto. Chi vende rimanda la tassazione Ires e Irap sui corrispettivi delle cessioni alla data del riscatto;
- la spesa per l'acquisto di mobili a seguito di ristrutturazione, su cui sono previste detrazioni Irpef non può essere superiore a quella per la ristrutturazione stessa. Il tetto massimo per la spesa complessiva resta a 10.000 euro.

Cedolare secca al 10%

Come anticipato, il D.L. 47/2014 riduce al 10% l'aliquota della cd. cedolare secca sugli affitti a canone concordato, al fine di stimolare l'offerta nei comuni ad alta densità abitativa.

Lo sconto fiscale è automatico per tutti i proprietari di casa abbiano già optato per la cedolare: la riduzione del prelievo si applica infatti su tutti i canoni percepiti dal 2014 al 2017, senza bisogno di alcun adempimento.

Il decreto prevede che l'aliquota ridotta trovi applicazione anche per gli immobili affittati nei confronti di cooperative o enti non commerciali a condizione che risultino sublocate a studenti universitari con rinuncia dell'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Resta invece ferma al 21% l'aliquota applicabile sugli immobili locati con contratto a canone libero. Si ricorda che sulle aliquote, già nel 2013 si erano avute importanti novità (art. 4 D.L. 31.8.2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla L. 28.10.2013, n. 124). Infatti, era stata ridotta l'aliquota della cedolare secca per gli immobili locati con contratti a canone concordato, portandola dal precedente 19% al 15%.

Ora con le nuove modifiche, dal 2014, l'aliquota passa al 10%.

Tale aliquota si applica ai contratti a regime concordato (o concertato) sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà e degli inquilini (art. 2, co. 3, art. 5, co. 2 e art. 8, L. 431/1998) relativi ad abitazioni site nei Comuni con carenze di disponibilità abitative individuati nell'art. 1, co. 1, lett. a) e b), D.L. 30 dicembre 1988, n. 551 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i comuni confinanti con gli stessi e gli altri capoluoghi di provincia) e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal Cipe con apposite delibere.

Dott. Vito SARACINO

Dottore Commercialista in Bitonto (BA)

info@studiosaracino.it

www.studiosaracino.it