

Quando l'Irpef passa la mano per l'entrata in scena dell'Imu

I redditi da fabbricati non locati e terreni non affittati, che scontano il nuovo tributo municipale, non concorrono più alla determinazione dell'imponibile delle persone fisiche

Anna Maria Badiali

pubblicato Lunedì 11 Marzo 2013



L'Agenzia delle Entrate, con la [circolare n. 5/E](#) dell'11 marzo, chiarisce i rapporti tra l'Imu e le imposte dirette e l'effetto sostitutivo sui singoli redditi. Quando l'Imu prende il posto dell'Irpef e quando invece i due tributi viaggiano in autonomia

Effetti sull'imponibile Irpef

L'imposta municipale propria “*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 ...*”; così stabilisce l'articolo 8, comma 1, del Dlgs 23/2011.

Al riguardo, la circolare odierna mette innanzitutto in chiaro che il reddito fondiario derivante da immobili non locati o non affittati sottoposti a Imu va escluso dall'imponibile Irpef: è in questo modo che si concretizza la sua funzione di tassazione “sostitutiva”.

Se così non fosse, osservano i tecnici dell'Agenzia, l'eventualità sarebbe stata disposta per legge, con una disposizione *ad hoc*, come accade per i canoni di locazione con cedolare secca (articolo 3, comma 7, dello stesso Dlgs n. 23/2011).

L'esclusione è valida anche quando alla formazione del reddito complessivo concorrono esclusivamente i redditi fondiari, tassabili, secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 2-bis del Tuir, soltanto se superano i 500 euro.

Nei modelli 730/2013 e Unico Pf 2013, comunque, i contribuenti devono indicare anche i fabbricati e i terreni per i quali hanno versato l'Imu e non scontano l'Irpef.

Confermato, poi, quanto già chiarito dalla circolare 3/Df del 2012: l'imposta municipale propria non è deducibile dalla base imponibile Irpef, Ires e Irap.

Effetti sui singoli redditi

Continuando, la circolare fa il punto ed entra nel dettaglio dei redditi sostituiti dall'Imu e torna su alcune problematiche già affrontate dalla circolare 3/2012 del dipartimento Finanze.

Chiarisce, ad esempio, che i “beni non locati” possono essere sia fabbricati sia terreni e che, quindi, l'Imu, nella sua veste di tributo sostitutivo, entra in scena non soltanto per gli immobili non locati, ma anche per quelli non affittati.

Di conseguenza, il nuovo tributo “rimpiazza” l'Irpef e le relative addizionali regionale e comunale

sui redditi fondiari derivanti dai terreni, per la componente dominicale, e dai fabbricati, non affittati e non locati, compresi gli immobili concessi in comodato gratuito e quelli destinati a uso promiscuo dal professionista.

L’Agenzia, poi, ribadisce per quali redditi l’Imu non ha cambiato le regole ordinarie di tassazione. Eccoli nel dettaglio:

- reddito agrario (articolo 32 del Tuir)
- redditi di fabbricati relativi a beni locati senza l’applicazione della cedolare secca
- redditi derivanti da immobili che non producono reddito fondiario ai sensi dell’articolo 43 del Tuir (per esempio i beni strumentali)
- gli immobili di proprietà di soggetti passivi Ires.

Non abbandano, inoltre, l’Irpef, i canoni derivanti da terreni affittati per usi non agricoli, perché producono “reddito diverso” e non dominicale, e le indennità di occupazione, anch’esse considerate fonte di “reddito diverso”.

Un’altra importante precisazione: l’esenzione dall’Imu non deve indurre nell’errore di considerare l’agevolazione estendibile anche alle imposte dirette. Irpef dovuta, ad esempio, per i terreni inculti situati in zone di montagna o collina, beni tenuti fuori dall’imposta municipale.

Locazione part time

Affrontato, nella circolare, anche il caso dell’immobile locato soltanto per una parte del periodo d’imposta.

Se è stato applicato il meccanismo della cedolare secca, non ci sono dubbi da risolvere: nei mesi in cui l’appartamento è rimasto a disposizione devono essere applicate le regole ordinarie dell’Irpef, per il restante periodo subentrano le regole dell’“imposta piatta”. Naturalmente, l’Imu va a sostituire l’imposta sul reddito delle persone fisiche soltanto per il periodo in cui l’immobile non è stato affittato.

Più articolata la soluzione quando non è applicata o è inapplicabile la cedolare secca.

Anche in questo caso il periodo di locazione va nettamente distinto da quello in cui l’appartamento è rimasto sfitto.

In assenza di un inquilino e del relativo canone, nulla di complicato, ritroviamo ancora l’Irpef e le sue regole ordinarie e l’Imu che la sostituisce.

Invece, per il periodo di locazione, occorre determinare il reddito da fabbricati applicando l’articolo 37, comma 4-bis, del Tuir.

La procedura è la solita e consiste, in pratica, nel mettere a confronto rendita catastale rivalutata e canone di locazione ridotto forfetariamente, rapportati, entrambi, ai mesi interessati. L’importo più alto costituirà l’imponibile.

L’Imu sostituisce l’Irpef, quindi, soltanto nel periodo d’imposta in cui la casa è rimasta disponibile.

E se parte dell’abitazione principale...

... è data in locazione dal proprietario, che vi risiede per tutto l’anno, cosa succede? Si tratta senz’altro di un’ipotesi particolare, che merita chiarimenti.

La circolare 3/Df del 2012, intervenendo sull’argomento, ha dato il via libera all’Imu in sostituzione dell’Irpef e della cedolare secca anche se l’immobile è parzialmente locato, a patto che, la rendita catastale rivalutata del 5% risulti maggiore del canone annuo di locazione (abbattuto della riduzione spettante ovvero considerato nel suo intero ammontare in caso di cedolare secca).

In “vita”, invece, sia Imu che Irpef o cedolare secca, se il canone supera la rendita rivalutata.

Sostituzione anche per gli immobili inagibili

L'Imu mantiene la sua funzione sostitutiva anche quando la sua base imponibile è dimezzata. E' l'ipotesi dei fabbricati dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati.

Soci e società semplici

L'Imu con effetto sostitutivo soltanto per i soci che non detengono la partecipazione in regime d'impresa. E' questo il parere dell'Agenzia per quanto riguarda i partecipanti alle società semplici. La quota esclusa dall'imponibile è pari al reddito di partecipazione riferibile ai redditi fondiari sottoposti all'imposta municipale propria, corrispondenti, cioè, al reddito dominicale dei terreni non affittati e al reddito dei fabbricati non locati, come certificato dal prospetto di ripartizione del reddito rilasciato dalla società.

Dichiarazione dei redditi

Un chiarimento, infine, che può alleggerire dall'appuntamento annuale più importante con il Fisco. I contribuenti che hanno prodotto nel periodo d'imposta di riferimento unicamente redditi sostituiti dall'Imu, sono esonerati dalla presentazione della dichiarazione dei redditi.