



SDD Servizi
Servizi e Soluzioni per l'Impresa

NOTIZIARIO

Nr 5 2013

Argomenti :

1. Effetto IMU 2012

1. Effetto IMU 2012

L'IMU, l'Imposta Municipale propria, si applica, dal 2012, in tutti i Comuni del territorio nazionale, in sostituzione sia dell'ICI (Imposta Comunale sugli Immobili) sia, per la c.d. componente immobiliare, dell'IRPEF (Imposta sul Reddito delle Persone Fisiche) e delle relative Addizionali Regionali e Comunali previste.

La nuova imposta, di cui è stata anticipata l'introduzione nell'ordinamento tributario dal Governo Monti, si trova ancora in una fase sperimentale per gli anni 2012-2014.

In fase di prima applicazione, vale a dire al momento del pagamento dell'acconto e saldo per il 2012, i contribuenti hanno dolorosamente apprezzato l'**effetto di cumulo** della nuova disciplina con la vecchia, poiché, mentre si scontava la nuova imposta dovuta per il periodo d'imposta 2012, si saldava la vecchia dovuta per il periodo d'imposta 2011.

Quest'anno, invece, l'**effetto IMU sarà "positivo"** poiché risulterà più leggera l'imposta personale e le connesse addizionali sui redditi fondiari relativi a beni immobili non locati.

La Circolare AgE Nr 5/E del 11.03.2013 è intervenuta sulla disciplina, mettendo in luce gli effetti della modifica e chiarendone gli aspetti più rilevanti.

Rapporto IMU-Imposte sui redditi

L'introduzione in via sperimentale per gli anni 2012-2014 è stata stabilita con D.L. 201/2011, all'art. 13, c. 1, articolo che ne ha previsto l'applicazione in base al D.Lgs. 14.03.2011 Nr 23, artt. 8 e 9, in quanto compatibili.

E' rintracciabile all'art. 8, c. 1 del D.Lgs. la disposizione che fissa il principio di "sostituzione" IMU/Imposte sui redditi, in base al quale la nuova imposta "...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'effetto **sostitutivo dell'IMU** 1) consente l'esclusione, dalla base imponibile IRPEF, del reddito fondiario prodotto dagli immobili che risultino non affittati o non locati soggetti ad IMU.

Per contro tale effetto 2) comporta la conseguenza che non partecipano alla determinazione del reddito complessivo che consente il riconoscimento di detrazioni (coniuge a carico, figli, altri familiari a carico, redditi da lavoro autonomo o dipendente).

Alcuni **esempi** potranno chiarire meglio la rilevanza della non partecipazione al reddito complessivo dei redditi soggetti ad IMU.

- 1) Coniuge di contribuente con redditi diversi (Lavoro autonomo occasionale) pari a € 2.400 e reddito abitazione principale € 600.
 - a. Fino al 2011 : non era fiscalmente a carico, poiché il suo reddito complessivo, pari a € 3.000, superava il limite fissato da € 2.840,51
 - b. Dal 2012 : il reddito abitazione principale, soggetto a IMU, non concorrendo a determinare il reddito complessivo, comporterà che risulti fiscalmente a carico del coniuge.

- 2) Contribuente con redditi lavoro dipendente di € 30.000, da abitazione principale € 500 e da immobili tenuti a disposizione € 1.500
- Fino al 2011 : la base di calcolo per la determinazione delle detrazioni per carichi di famiglia e lavoro dipendente era pari a € 31.500, con detrazione lavoro dipendente di € 766, coniuge a carico € 710, un figlio a carico € 530
 - Dal 2012 : La base di calcolo scende a € 30.000, consentendo una maggiore detrazione di lavoro dipendente (€ 836), per un figlio a carico (€ 547), mentre quella per il coniuge rimane la stessa (€ 710), con un incremento di € 87 di detrazioni.

Occorre infine segnalare che l'effetti di sostituzione incide anche sull'applicazione della norma contenuta nell'art.11, c.2-bis TUIR secondo la quale "Se alla formazione del reddito complessivo concorrono soltanto redditi fondiari di cui all'art. 25 di importo complessivo non superiore a 500 euro, l'imposta non è dovuta". Poiché, come detto, i redditi derivanti da immobili non affittati o non locati per i quali risulta dovuta la sola IMU non concorrono alla formazione della base imponibile IRPEF, non si terrà conto di tali redditi al fine della verifica del superamento del limite.

Dati da dichiarare

Il soggetto persona fisica è tenuto ad indicare nella propria dichiarazione, sia essa l'UnicoPF o il 730 2013, nei quadri relativi a terreni e fabbricati (RA e RB per l'Unico e A e B per il 730), i **dati relativi a tutti** i terreni e fabbricati posseduti, ivi compresi anche quelli i cui redditi sono sostituiti dalla c.d. "cedolare secca" e dall'IMU.

Qualora, invece, il contribuente abbia prodotto nel periodo d'imposta da dichiarare solo redditi sostituiti dall'IMU, sarà **esonerato** dalla presentazione della dichiarazione.

Dai modelli dichiarativi 2013 risultano, infine, **eliminati** i righe relativi alla "deduzione per abitazione principale".

Definizione di bene non locato

Riprendendo quanto già spiegato dal MEF (Ministero dell'Economie e delle Finanze) con la Circolare Nr 3/DF/2012, per beni non locati devono intendersi :

- ❖ gli **immobili** non locati o non affittati, compresi quelli tenuti a disposizione, concessi in comodato gratuito o utilizzati da un lavoratore autonomo ad uso promiscuo;
- ❖ i **terreni** non affittati, con riferimento alla sola componente costituita dal c.d. reddito dominicale, mentre il reddito agrario resta soggetto a IRPEF e Addizionali.

Redditi assoggettati ad IRPEF

I casi in cui l'effetto sostitutivo dell'IMU non risulta realizzato e il reddito continua ad essere assoggettato all'imposta personale, sono espressamente elencati dall'art. 9, c. 9 D.Lgs. 23/2011 :

- Reddito agrario ex art. 32 TUIR
- Redditi fondiari di fabbricati locati, diversi da quelli assoggettati a cedolare secca (es. immobili non abitativi)
- Redditi derivanti da immobili non produttivi di reddito fondiario ex art. 43 TUIR (es. immobili strumentali, redditi di terreni dati in affitto per usi non agricoli che rientrano tra i redditi diversi e indennità di occupazione)
- Redditi degli immobili posseduti da soggetti IRES.

L'assoggettamento ad IRPEF comporta l'applicazione delle relative addizionali regionale e comunale.

EFFETTO SOSTITUTIVO DELL'IMU SULL'IRPEF	
REDDITI SOGGETTI A IMU (Redditi colpiti dall'effetto di sostituzione)	REDDITI SOGGETTI A IRPEF (Redditi non colpiti dall'effetto di sostituzione)
Immobili non locati compresi : <ul style="list-style-type: none"> • quelli tenuti a disposizione • quelli in comodato gratuito • quelli in uso promiscuo del professionista 	Reddito agrario ex art. 32 TUIR
	Reddito di fabbricati locati diversi da quelli cui si applica la cedolare secca
	Redditi derivanti da immobili non produttivi di reddito fondiario
Terreni non affittati per la quota relativa al reddito dominicale	Reddito degli immobili posseduti da soggetti IRES

Immobili locati per una sola parte dell'anno

L'ipotesi più "problematica" da approfondire è quella degli immobili locati per una sola parte dell'anno, per i quali l'effetto di sostituzione opererà solo per la parte dell'anno in cui l'immobile non risulterà locato.

Nel caso in cui il contribuente **opti per la cedolare secca**, perché si tratta di immobili abitativi che possono accedere a quel sistema, per il periodo di locazione, troveranno applicazione le regole della cedolare, mentre l'IMU sostituirà IRPEF e Addizionali per la parte dell'anno in cui resta non locato.

Nel caso in cui il contribuente **non opti per la cedolare secca**, o comunque non può optarvi, per il periodo dell'anno in cui l'immobile sarà locato, l'IMU sostituisce IRPEF e Addizionali, mentre per il periodo dell'anno in cui è locato, il reddito verrà determinato dal confronto tra rendita catastale rivalutata e canone di locazione ridotto forfetariamente, con applicazione dell'imposta personale.

Abitazione principale parzialmente locata

Nel regime previgente all'IMU, il TUIR prevedeva una deduzione dal reddito complessivo di un ammontare pari al reddito dell'abitazione principale e delle relative pertinenze.

Dal 2012, poiché tale reddito è soggetto a IMU e non più ad IRPEF, non concorre alla formazione del reddito complessivo e quindi non è più possibile applicare tale deduzione.

Le cose si complicano nel caso in cui l'abitazione principale risulti parzialmente locata.

Fino al 2011 in caso di locazione di parte dell'abitazione per l'intero anno o dell'intera abitazione per una parte dell'anno, in base alle istruzioni dell'Unico2012, la deduzione, rapportata al periodo di utilizzo dell'immobile come abitazione principale, spettava a condizione che la rendita catastale rivalutata fosse superiore e/o uguale al canone al netto della deduzione forfetaria.

Come la Circolare MEF Nr 3/DF citata ha avuto modo di precisare, dal 2012 :

- 1) in caso di abitazione parzialmente locata per l'intero anno, se la rendita è pari o superiore al canone, risulta dovuta soltanto l'IMU (la conseguenza è la non applicazione della deduzione IRPEF abitazione principale)
- 2) In caso di intera abitazione locata solo per una parte dell'anno, il periodo d'imposta si suddividerà in due parti :
 - a. la parte in cui l'abitazione risulta locata
 - b. la parte in cui l'abitazione, non risultando locata, non produce reddito concorrente alla formazione di quello complessivo e in relazione al quale la deduzione IRPEF non sarà applicata.

Il "caso" dei terreni incolti

Prima dell'emanazione della Circolare che oggi si commenta dubbi ed incertezze erano sorti in riferimento ai cc.dd. terreni incolti. Per chiarire l'argomento, occorre ricordare come, in prima battuta, i terreni agricoli siti in aree montane o di collina sono esenti dall'IMU ed assoggettati ad IRPEF e relative Addizionali.

Il caso particolare dei terreni incolti è stato oggetto di un'interrogazione parlamentare al ministro dell'Economia, interrogazione trasfusa nella Circolare 3/DF già citata, in cui si afferma che *"i terreni incolti ricadenti nelle aree montane e di collina, ... in base ad una interpretazione strettamente letterale della normativa, non potrebbero rientrare nella disposizione di esenzione, in quanto sfuggono alla definizione di terreno agricolo..."*.

Nell'ottica di una lettura sistematica al fine dell'applicazione dell'esenzione il Ministero conclude circa la soluzione secondo la quale anche i terreni incolti debbano rientrarvi, richiamando in particolare il Decreto MEF 30.10.2012, di approvazione del modello di dichiarazione IMU, in cui si indica, tra le fattispecie di esenzione, il riferimento ai terreni ricadenti in aree montane e di collina e non più ai soli terreni agricoli.

Tale impostazione interpretata dal MEF come manifestazione dell'intento di escludere dall'assoggettamento al tributo anche i cc.dd. terreni incolti siti in zone montane o di collina, è ora confermata anche dall'AgE nella Circolare Nr 5/E, e sono quindi esenti da IMU a prescindere dalla qualificazione agricola degli stessi.

Analoga conferma rispetto alla precedente Circolare MEF viene data dall'Agenzia per i **fabbricati rurali ad uso strumentale** che, se ubicati in comuni montani o parzialmente montani, risultano esenti da IMU ex art. 9, c. 8, D.Ls. Nr 23/2011, e non assoggettati ad IRPEF e relative addizionali.

Immobili inagibili

Gli immobili che rispetteranno le seguenti condizioni :

- 1) sono dichiarati inagibili o inabitabili e di fatto non utilizzati
- 2) sia stata accertata dall'ufficio tecnico l'inagibilità o l'inabitabilità con perizia a carico del proprietario o sia stata comunque presentata una dichiarazione sostitutiva
- 3) siano state disciplinate dal comune le caratteristiche di fatiscenza sopravvenuta non superabile con interventi di manutenzione

sono considerati inagibili ai fini dell'IMU, potendo così scontare una imposta nella misura ridotta, poiché la base imponibile è ridotta al 50%.

Beni posseduti da società semplici

Occorre preliminarmente ricordare che : 1) le s.s. (società semplici) non sono soggetti passivi IRPEF; 2) il loro reddito mantiene la natura della categoria in cui lo stesso risulta classificabile, non divenendo automaticamente, come avviene per le società commerciali, reddito d'impresa; 3) per prassi i redditi di partecipazione, che sono attribuiti per trasparenza ai soci che non detengono la partecipazione in regime di impresa mantengono la medesima natura dei redditi da cui provengono.

Ciò considerato, l'AgE chiarisce che il principio di sostituzione IMU-IRPEF si applica ai soci persone fisiche che non detengono la partecipazione in regime di impresa per la quota del reddito di partecipazione che sia riferibile ai soli redditi fondiari.

Sarà quindi necessario che nel prospetto di ripartizione del reddito conseguito dalla società risulti la quota di reddito del socio corrispondente al reddito dominicale dei terreni non affittati e al reddito dei fabbricati non locati per i quali la sostituzione opera ed avrà luogo.

Per i soci che operano in regime di impresa, invece, la sostituzione non avrà luogo ed inoltre la quota del reddito di partecipazione corrispondente a reddito dominicale di terreni non affittati o reddito dei fabbricati non locati concorrerà alla formazione del reddito degli stessi.

* * * * *

Convenzione Teatro Golden-SDD Servizi



TEATRO
7 camicie  **GOLDEN** Direttore Artistico **Andrea Maia**
 Via Taranto, 36 - Tel. 06.704.93.826 - www.teatrogolden.it  
 TEATRI IN FRANCHISING franchising@7camiciegolden.com



Paolo Sassanelli
KITCHEN STORIES
 Teatro delle Forme
DOMENICA 10 MARZO

Domenica 10 Marzo

Cerchio di gesso srl
 presenta: **Paolo Sassanelli** in

Kitchen stories

di **Paolo Sassanelli**, **Mario De Vivo**
 con: **Umberto Sangiovanni** (pianoforte)
 e **Gabriella Profeta** (voce e percussioni)
 regia di: **Paolo Sassanelli**

TEATRO GOLDEN Via Taranto 36 - Tel 06.70493826 info@teatrogolden.it ; www.teatrogolden.it