Euroconference NEWS
L'INFORMAZIONE QUOTIDIANA DA PROFESSIONISTA A PROFESSIONISTA
Direttori: Sergio Pellegrino e Giovanni Valcarenghi

Edizione di martedì 3 giugno 2014

DICHIARAZIONI

La corretta gestione Irpef degli immobili a disposizione

di **Maurizio Tozzi**

Con la **circolare n. 11 del 2014** può dirsi definito il contesto normativo ed interpretativo con cui procedere alla gestione dell'**alternatività IMU-Irpef**. Con particolare riferimento agli immobili ulteriori rispetto all'abitazione principale, la regola generale è che se sono tenuti a disposizione, gli stessi sono sottoposti **solo ad IMU**, non concorrendo dunque alla formazione del reddito complessivo del contribuente. L'alternatività IMU-Irpef, invero, opera anche per **l'abitazione principale,** ma in tal caso l'impatto reddituale è più contenuto: infatti, ai fini degli imponibili da dichiarare la situazione non si modifica affatto, posto che una prima casa senza IMU, che concorre per intero al reddito complessivo, comunque origina una deduzione di pari importo. In realtà interessa il principio di sostituzione solo per quei contribuenti che hanno bassi redditi e che eliminando anche quello dell'abitazione principale possono ritrovarsi nelle condizioni di essere fiscalmente a carico di altri. Si immagini un soggetto con un reddito di partecipazione di 2.000,00 euro e una rendita rivalutata del 5% sulla prima casa di 1.050,00 euro. Senza IMU, il suo reddito è di 3.050,00 euro e non può essere a carico di altri; con IMU dovuta, il reddito diviene di 2.000,00 euro ed **è fiscalmente a carico di altri**.

Il quadro però si complica in relazione agli immobili abitativi a disposizione **situati nello stesso comune in cui si trova l'abitazione principale**. In tale circostanza, infatti, il reddito di detto immobile a disposizione, ancorché con IMU dovuta, concorre alla formazione del reddito complessivo nella misura del 50%. La gestione "dichiarativa" di tale particolare evenienza avviene nella colonna 12 del rigo RB1, dove in forza del codice 3 appunto si segnala che l'immobile in questione **forma reddito al 50%**. Ciò posto, è evidente che la corretta compilazione della dichiarazione transita per due elementi fondamentali:

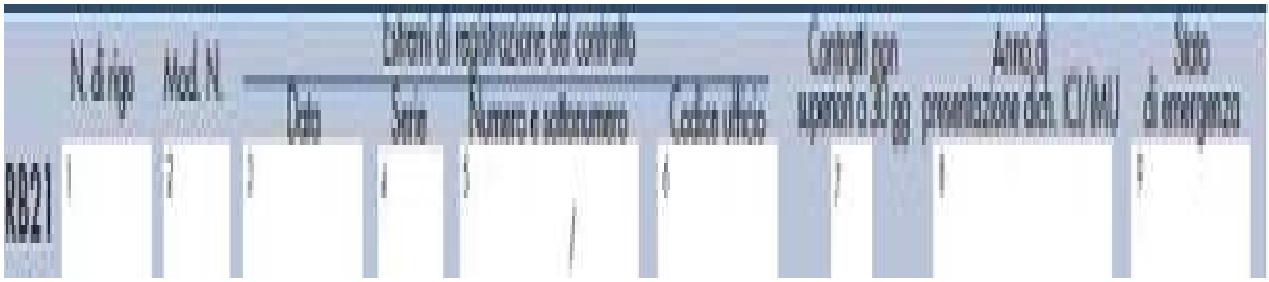
1. Individuazione dell'abitazione principale e utilizzo del codice 1 nella colonna 2 dedicata all'utilizzo;
2. Adeguata separazione degli ulteriori immobili a disposizione tra abitativi e pertinenze.

Circa l'abitazione principale, anche nella circolare n. 11 del 2014 sono effettuati delle importanti precisazioni. Il riferimento normativo è rappresentato dalla definizione contenuta al comma 3-bis dell'articolo 10 DPR 917/1986, secondo cui l'abitazione principale è quella "***nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente***". I familiari possono anche non essere fiscalmente a carico, dunque non interessa nemmeno che convivano con il contribuente. Di fatto, può tranquillamente verificarsi la circostanza in cui il contribuente dimora in un immobile locato e il suo solo immobile di

proprietà è adibito ad abitazione principale del fratello. In dichiarazione, comunque quest'immobile sarà riportato in colonna 2 con il codice 1, **utilizzo quale abitazione principale**; se poi l'IMU è risultata dovuta, in colonna 12 si utilizzerà il codice 2.

	Acquisti			
	Imponibile	*IVA*	*intra*	*22%*
Luglio	20.000,00	4.400,00	-	-
Agosto	20.000,00	4.400,00	-	-
Settembre	20.000,00	4.400,00	2.000,00	440,00
	60.000,00	**13.200,00**	**2.000,00**	**440,00**

Se invece il contribuente ha due immobili, uno sua abitazione principale e l'altro abitazione principale del fratello, l'amministrazione finanziaria ha chiarito che il codice 1, abitazione principale, **può essere utilizzato una sola volta in dichiarazione** e, in particolare, solo per l'abitazione principale del dichiarante, che dunque **non ha facoltà di scelta** (ad esempio, se anche la rendita dell'immobile abitazione principale del fratello è più alta, comunque il codice 1 deve riguardare l'abitazione del contribuente). In tale evenienza, per l'immobile dato in comodato al fratello dovrà usarsi il codice 10. Se poi detto secondo immobile ricade nello stesso comune dell'abitazione principale, ecco che è necessario, in colonna 12, indicare il codice 3 in modo da consentire la tassazione Irpef del 50%.



Più particolare è l'ipotesi in cui il contribuente **dimori in un fabbricato rurale,** che come è noto è esonerato dall'indicazione in dichiarazione. La circolare 11 del 2014 ricorda, in merito, che **il codice 1, utilizzo quale abitazione principale è di fatto "assorbito" dal fabbricato rurale** e dunque non è più utilizzabile. Se detto contribuente possiede dunque un solo altro immobile, dato in comodato gratuito al fratello e da questo adibito ad abitazione principale, comunque per tale immobile dovrà usarsi il codice 10 in colonna 2. Se poi è sito nello stesso comune del fabbricato rurale, allora in colonna 12 dovrà evidenziarsi il codice 3.

$$\frac{\text{Operazioni art. 9}}{\text{Operazioni effettuate}} \quad \frac{45.000,00}{69.000,00} = 65\%$$

Infine, l'altra ipotesi abbastanza diffusa che potrebbe creare qualche incertezza compilativa è quella della **pertinenza** del secondo immobile concesso in comodato gratuito al familiare. La norma è chiara: la concorrenza al reddito complessivo nella misura del 50% riguarda soltanto gli **immobili abitativi non locati** situati nello stesso comune della prima casa. Dunque, rispetto a detti immobili, il contribuente dovrà indicare in colonna 2 il codice 10 (comodato gratuito al fratello), per l'immobile abitativo e il codice 9 (pertinenza degli immobili a disposizione), per, appunto, la relativa pertinenza. In colonna 12, invece, **soltanto per l'abitativo** si pone il problema del codice 3, laddove sia situato nello stesso comune dell'abitazione principale; relativamente alla pertinenza, in colonna 12 **non deve essere utilizzato nessun codice**. L'ultimo esempio possiamo effettuarlo proprio in riferimento ad un contribuente con abitazione principale in un fabbricato rurale, tenuto a dichiarare l'immobile di proprietà, sito nello stesso comune ed utilizzato dal fratello quale abitazione principale, con annessa pertinenza.

TA11		24000,00	22	5280,00
TA12	Operazioni imponibili effettuate senza addebito d'imposta in base a particolari disposizioni			
TA13	TOTALE (col. 1, somma dei righi da TA1 a TA12; col. 2, somma dei righi da TA1 a TA11)	24000,00		5280,00
TA14	Variazioni e arrotondamenti d'imposta (indicare con il segno +/-)		1	
		di cui differenze di imposta	2	
TA15	TOTALE (TA13 col. 2 ± TA14 campo 1)			5280,00
TA16	Operazioni non imponibili di cui agli articoli 8, 8-bis e 9, operazioni assimilate nonché operazioni intracomunitarie	45000,00		
TA17	Altre operazioni			
TA18	TOTALE (somma dei righi TA13 col. 1, TA16 e TA17)	69000,00		
TA19	Cessioni di beni ammortizzabili imponibili			