

Lo sai che...

“IMU: i riflessi sulle imposte sui redditi”

Lo sai che l'assoggettamento di un immobile ad IMU produce importanti conseguenze ai fini delle imposte sui redditi?

**Direttore Scientifico: Lelio Cacciapaglia****FISCAL ASSIST 2013**

Per i contenuti di Fiscal Assist, Gruppo Euroconference Spa comunica di aver assolto agli obblighi derivanti dalla normativa sul diritto d'autore e sui diritti connessi. La violazione dei diritti dei titolari del diritto d'autore e dei diritti connessi comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal capo III del titolo III della legge 22.04.1941 n.633 e succ. mod. Tutti i contenuti presenti sul nostro sito web e nel materiale scientifico edito da Euroconference Spa sono soggetti a copyright. Qualsiasi riproduzione e divulgazione e/o utilizzo anche parziale, non autorizzato espressamente da Gruppo Euroconference spa è vietato.

La violazione sarà perseguita a norma di legge. Gli autori e l'Editore declinano ogni responsabilità per eventuali errori e/o inesattezze relative all'elaborazione dei contenuti presenti nelle riviste e testi editi e/o nel materiale pubblicato nelle dispense. Gli Autori, pur garantendo la massima affidabilità dell'opera, non rispondono di danni derivanti dall'uso dei dati e delle notizie ivi contenute. L'Editore non risponde di eventuali danni causati da involontari refusi o errori di stampa.



EFFETTO SOSTITUTIVO IMU-IRPEF E ADDIZIONALI

L'IMU sostituisce l'IRPEF e relative addizionali dovute sui redditi fondiari riferibili agli immobili non locati (art.8, co.1, D.Lgs. n.23/11). Detto effetto sostitutivo non si ha se gli immobili sono locati: in questi casi, oltre l'IMU si applica anche l'IRPEF e le addizionali (o la cedolare secca se il locatore ha optato per detto regime).

Si ricorda che l'IMU è **indeducibile** dalle imposte sui redditi e dall'IRAP (art.14, co.1, D.Lgs. n.23/11).

QUANDO SI PRODUCE L'EFFETTO DI SOSTITUZIONE

Il reddito fondiario derivante da fabbricati/terreni non locati/non affittati, soggetti a IMU, va escluso dall'imponibile IRPEF e add.li. L'effetto sostitutivo si produce su redditi fondiari derivanti da:

- **terreni non affittati**, il reddito dominicale non sconta l'Irpef; il reddito agrario invece, sconta l'Irpef.
- **fabbricati non locati**, compresi quelli tenuti a disposizione, concessi in comodato gratuito o destinati a uso promiscuo del professionista: il reddito riferibile alla rendita non sconta l'Irpef.

Nelle società semplici l'effetto sostitutivo si ha sui soci persone fisiche non imprenditori.



Nonostante la non tassazione per effetto della sostituzione con l'IMU, **il reddito va comunque indicato:**

- al rigo 148 (mod. 730-3) o al rigo RN50 (Unico PF);
- poiché se ne deve comunque tenere conto **ai fini previdenziali e assistenziali (es. ISEE).**



Se si possiedono solo redditi sostituiti dall'IMU non c'è l'obbligo di presentare la D.R. In presenza anche di altri redditi, va invece verificata la sussistenza o meno dell'esonero.

Abitazione principale

L'applicazione IMU sull'abitazione principale comporta il non assoggettamento a IRPEF e add.li. In sede di UNICO, quindi non è più indicata la deduzione pari alla rendita: va compilato rigo 148-730 o RN50-Unico.

Immobili inagibili

Sugli immobili inagibili/inabitabili e di fatto non utilizzati, la base imponibile IMU è ridotta al 50% (art.13, co.3, D.L. n.201/11). Pagandosi comunque l'IMU, l'IRPEF e add.li non si pagano per l'effetto sostitutivo.

QUANDO NON SI PRODUCE L'EFFETTO DI SOSTITUZIONE (art.9, co.9, D.Lgs. n.23/11)

Non si ha effetto sostitutivo con riferimento a: **a)** reddito agrario; **b)** redditi di fabbricati relativi a beni locati diversi da cedolare secca; **c)** redditi di immobili non produttivi di reddito fondiario; **d)** redditi di immobili posseduti da soggetti passivi IRES; **e)** redditi terreni concessi in affitto per uso non agricolo; **f)** indennità di occupazione; **g)** immobili esenti da IMU.

In questi casi si paga l'IMU e si paga anche l'Irpef (salvo specifiche esenzioni riferite all'immobile – es. vedi oltre).



L'immobile locato è assoggettato a duplice imposizione: IMU + IRPEF (con aliquote progressive) e addizionali; **in alternativa** IMU + cedolare secca (aliquote 19% o 21%).

Immobili esenti da IMU

Sono assoggettati alle IIDD e add.li (**ove dovute**), gli immobili esenti da IMU. In particolare (Circ. n.5/13):

- **terreni incolti montani e di collina:** sono esenti IMU, a prescindere dalla qualificazione agricola degli stessi: sono quindi assoggettati a imposte sul reddito e add.li;
- **fabbricati rurali ad uso strumentale, ubicati nei comuni montani o parzialmente montani** di cui all'elenco ISTAT: sono esenti IMU (art.9, co.8). **Sono tuttavia esclusi anche da IIDD** (art. 42-TUIR).

LOCAZIONE DI IMMOBILE PER UNA PARTE DEL PERIODO D'IMPOSTA

Nel periodo di locazione, occorre avere riguardo all'opzione o meno per il regime di cedolare secca.

Cedolare secca

Nel periodo dell'anno in cui l'immobile è:

- **locato:** si applica la cedolare secca + IMU;
- **non è locato:** si applica solo l'IMU (no IRPEF e addizionali per effetto sostitutivo) (*).

Locazione ordinaria

Nel periodo dell'anno in cui l'immobile è:

- **locato:** si applica IMU + IRPEF e add.li (maggiore importo tra rendita catastale rivalutata 5% e canone di locazione ridotto forfetariamente del 5%) (**);
- **non locato:** si applica l'IMU (no IRPEF e add.li per effetto sostitutivo) (*).

(*) il reddito va indicato nel mod. 730-3, rigo 147 o Mod. Unico rigo RN50, senza concorrere alla determinazione del reddito complessivo, a fini previdenziali- assistenziali (ISEE).

(**) percentuale forfetaria così ridotta dall'1/01/13; in precedenza era del 15%.

ABITAZIONE PRINCIPALE PARZIALMENTE LOCATA PER L'INTERO ANNO

- **Solo IMU** - se rendita catastale rivalutata 5% ≥ canone annuo locazione al netto riduzione forfetaria (o al lordo nel caso di cedolare secca): non si applica (ovviamente) la deduzione per abitazione principale.
- **IMU + IRPEF e add.li** (o ced. secca) - se canone annuo locazione al netto riduzione forfetaria (o al lordo nel caso di ced. secca) > RC rivalutata 5%: In D.R. precisare se cod. 11 (canone libero) o cod. 12 (canone concordato agevolato).