

*I Dossier Fiscali*

**IMU ed imposte sui redditi**  
***I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate***  
***(C.M. 5/E/2013)***

## SOMMARIO

|                                                                                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>IMU ed imposte sui redditi.....</b>                                                | <b>3</b> |
| <b>IMU in sostituzione dell'IRPEF – Effetti sui singoli redditi.....</b>              | <b>4</b> |
| <b>Immobili esenti dall'IMU – Applicabilità delle imposte sui redditi .....</b>       | <b>4</b> |
| <b>Beni locati per una parte del periodo d'imposta – Effetti su IMU ed IRPEF.....</b> | <b>5</b> |
| <b>Locazione di parte dell'abitazione principale .....</b>                            | <b>8</b> |
| <b>Deduzione per l'abitazione principale .....</b>                                    | <b>8</b> |
| <b>Immobili inagibili .....</b>                                                       | <b>9</b> |
| <b>Beni posseduti da società semplici.....</b>                                        | <b>9</b> |

### IMU ed imposte sui redditi

Al riguardo, la C.M. 5/E/2013 chiarisce che l'effetto sostitutivo dell'IMU sull'IRPEF per i redditi fondiari degli immobili non locati deve essere coordinato con le vigenti disposizioni del D.P.R. 917/1986 – TUIR, ed in particolare con:

- il **principio generale** secondo il quale sono **esclusi** dalla **base imponibile**, tra l'altro, i **redditi esenti dall'imposta**, nonché quelli soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta, ovvero ad imposta sostitutiva (art.3, co.3 del TUIR).

Al riguardo, la C.M. 5/E/2013 chiarisce che, per gli immobili non locati, la sostituzione dell'IRPEF ad opera dell'IMU comporta anch'essa l'esclusione dalla base imponibile IRPEF del reddito prodotto dall'immobile.

In pratica, il reddito prodotto da tali immobili non concorre alla determinazione del reddito complessivo ai fini IRPEF, neanche ai fini dell'applicazione delle relative detrazioni e deduzioni;

- la **regola** secondo la quale l'**IRPEF non è dovuta** nell'ipotesi in cui il **reddito complessivo** sia **composto unicamente** da **redditi fondiari** di importo complessivo **non superiore a 500 euro**.

A tal proposito, l'Agenzia delle Entrate specifica che *«nel verificare il superamento del limite di 500 euro non bisogna considerare i redditi degli immobili per i quali è dovuta solo l'IMU»*.

Inoltre, la C.M. 5/E/2013 conferma che l'IMU non è deducibile dalla base imponibile IRPEF/IRES ed IRAP (cfr. anche l'art.14, co.1 del D.Lgs. 23/2011 e la C.M. 3/DF/2012).

In ogni caso, nel Modello 730/2013 o Unico PF/2013 dovranno essere indicati, nei quadri dei redditi dei terreni e dei fabbricati posseduti, i dati ad essi riferiti, ancorché sostituiti dalla cd. "cedolare secca"<sup>1</sup> e dall'IMU.

Diversamente, precisa l'Agenzia delle Entrate, i **contribuenti** che **possiedono soltanto redditi** fondiari **"sostituiti"** dall'IMU (esempio i redditi di fabbricati destinati ad abitazione principale o quelli concessi in comodato gratuito), **non sono obbligati** a presentare la dichiarazione dei redditi (modello 730/2013 o Unico PF/2013).

---

<sup>1</sup> Si tratta dell'imposta sostitutiva delle imposte sui redditi applicabile alla locazione a persone fisiche di abitazioni possedute da privati (con aliquota del 21% - canone libero, o 19% - canone concordato – cfr. art.14 del D.Lgs. 23/2011 – cfr. C.M. 26/E/2011).

**IMU in sostituzione dell'IRPEF – Effetti sui singoli redditi**

In merito, l'Agenzia delle Entrate, ricordando la nozione di "immobili non locati" fornita nella C.M. 3/DF/2012<sup>2</sup>, che comprende sia i fabbricati che i terreni, ha distinto i redditi con riferimento ai quali si produce, o meno, il predetto effetto sostitutivo (ossia applicazione della sola IMU ed esclusione dell'IRPEF).

In particolare, **dal 2012 l'IMU si applica, in sostituzione dell'IRPEF, ai redditi fondiari derivanti da:**

- **terreni**, per la componente dominicale, **non affittati**;
- **fabbricati non locati**, o concessi in comodato d'uso gratuito, ovvero destinati ad uso promiscuo del professionista.

Diversamente, **si applicano sia l'IMU che l'IRPEF per i redditi:**

- **agrario**, di cui all'art.32 del D.P.R. 917/1986 – TUIR;
- **dei terreni dati in affitto per usi non agricoli, e alle indennità di occupazione**, che costituiscono redditi diversi;
- **fondiari diversi da quelli cui si applica la cd. "cedolare secca"**.

Si tratta, in particolare, dei redditi dei fabbricati diversi dalle abitazioni, ovvero delle abitazioni non possedute da privati, o locate ad uso non abitativo, ovvero a conduttori esercenti attività d'impresa;

- derivanti dagli **immobili non produttivi di reddito fondiario** (art.43 del D.P.R. 917/1986 – TUIR);
- degli **immobili posseduti dai soggetti passivi IRES**.

**Immobili esenti dall'IMU – Applicabilità delle imposte sui redditi**

Come noto, l'art. 9, co.9, del D.Lgs. 23/2011 stabilisce che *«sono comunque assoggettati alle imposte sui redditi ed alle relative addizionali, ove dovute, gli immobili esenti dall'imposta municipale propria»*.

In tal ambito, la C.M. 5/E/2013, conferma, innanzitutto, che, in tale disposizione, con la locuzione "ove dovute" si intende dire che ove si è in presenza di un'esenzione IMU<sup>3</sup>,

---

<sup>2</sup> La citata C.M. 3/DF/2012 ha chiarito, infatti, che, per tali, si intendono:

- i fabbricati (compresi l'abitazione principale, quelli concessi in comodato d'uso gratuito e quelli utilizzati promiscuamente dal professionista);
  - i terreni, per i quali l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali sul solo reddito dominicale, e non anche sul reddito agrario (art.9, comma 9, D.Lgs. 23/2011).
- Questi ultimi, chiarisce la Circolare, rientrano nel campo d'applicazione dell'IMU sia che siano "locati", ovvero "affittati".

In sostanza, chiarisce la C.M. 3/DF/2012, per gli immobili "non locati/non affittati" risulta dovuta la sola IMU, mentre per quelli "locati/affittati" si applicano sia l'IMU che l'IRPEF.

<sup>3</sup> Sono esenti dall'IMU:

- gli immobili posseduti dallo Stato, dalle Regioni e dagli Enti locali, purché ubicati nei propri territori, dalle comunità montane, dai consorzi tra tali Enti, nonché dagli Enti del

continuano comunque ad applicarsi le regole proprie dell'IRPEF e delle relative addizionali (cfr. C.M. 3/DF/2012).

Inoltre, viene confermato che **risultano esenti da IMU, ed assoggettati ad IRPEF i terreni agricoli** posti in aree montane e di collina (cfr. art.7, co.1, lett.h, D.Lgs. 504/1992).

In tale categoria sono ricompresi anche i **terreni incolti**, a seguito del chiarimento giunto con la risposta del Sottosegretario all'Economia Ceriani ad un'interrogazione parlamentare (n.5-08397 – cfr. anche il D.M. 30 ottobre 2012 di approvazione del Modello di dichiarazione IMU e relative Istruzioni).

Diversamente, conferma l'Agenzia delle Entrate, a tale **regola fanno eccezione i fabbricati rurali ad uso strumentale, esenti dall'IMU**, posti nei comuni classificati montani, anche parzialmente (in base all'elenco annuale ISTAT), i quali **non sono assoggettati neppure ad IRPEF** (cfr. art.9, co-3-bis, D.L. 557/1993, convertito nella legge 133/1994).

#### **Beni locati per una parte del periodo d'imposta – Effetti su IMU ed IRPEF**

L'Agenzia delle Entrate si sofferma, altresì, sull'applicabilità del predetto principio di sostituzione dell'IRPEF con l'IMU nell'ipotesi di immobili locati solo per una parte dell'anno. In merito, vengono distinte 2 ipotesi di locazione temporanea dell'immobile:

1. con la cd. **“cedolare secca”**.

In tal caso, stante la natura di imposta sostitutiva sul reddito di locazione, viene chiarito che l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali per quel che riguarda il reddito fondiario riferito alla sola parte del periodo d'imposta in cui l'immobile non è locato;

2. con le **ordinarie regole IRPEF** (confronto tra la rendita catastale rivalutata ed il canone di locazione ridotto forfetariamente, con ricorso al reddito del canone se questo è superiore alla rendita – art.37, co.4-bis, D.P.R. 917/1986 - TUIR).

In questa ipotesi, la C.M. 5/E/2013 chiarisce che:

---

Servizio sanitario nazionale, destinati esclusivamente a compiti istituzionali, ad eccezione delle camere di commercio.

- i fabbricati classificati o classificabili nelle categorie catastali E/1 e E/9;
- i fabbricati destinati ad usi culturali;
- i fabbricati destinati all'esercizio del culto, e loro pertinenze;
- i fabbricati di proprietà della Santa Sede;
- i fabbricati appartenenti a Stati esteri ed ad organizzazioni internazionali;
- gli immobili posseduti dagli enti non commerciali;
- i fabbricati posti nei comuni interessati dal sisma in Abruzzo, fino alla definitiva ricostruzione;
- i fabbricati posti nei comuni interessati dal sisma in Emilia, Lombardia e Veneto, fino alla definitiva ricostruzione, e in ogni caso fino al 31 dicembre 2014.

- l'IMU sostituisce l'IRPEF e le addizionali dovute in relazione al reddito fondiario relativo alla sola parte del periodo d'imposta in cui l'immobile non è locato;
- per la restante parte il reddito derivante dall'immobile locato è soggetto all'IRPEF e relative addizionali.

Con riferimento a tale ipotesi, l'Agenzia delle Entrate fornisce un esempio di calcolo, che si riporta.

**ESEMPIO**

|                          |                                                      |
|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>immobile</b>          | a disposizione dal 1° gennaio 2012 al 31 maggio 2012 |
|                          | in locazione dal 1° giugno 2012 al 31 maggio 2013    |
| <b>canone annuo</b>      | 12.000 euro                                          |
| <b>rendita catastale</b> | 3.000 euro (rivalutata al 5%)                        |

**Periodo d'imposta 2012**
**imposte dovute**
**1° gennaio 2012 - 31 maggio 2012**
**IMU**
**Dichiarazione dei redditi**

*Nel Modello 730-Unico PF 2013 si deve indicare nel quadro B/RB anche i dati relativi al periodo dell'anno in cui l'immobile non è locato. Il reddito fondiario dell'immobile non locato sarà riportato in un apposito rigo del Modello 730-3 o nel quadro RN del modello Unico PF*

**1° giugno 2012 – 31 dicembre 2012**
**IMU ed IRPEF**
**Modalità di calcolo del reddito da assoggettare ad IRPEF**

|                                           |                                                                         |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| canoni 1° giugno 2012 – 31 dicembre 2012  | $12.000 \text{ euro} \times (214/365) = \mathbf{7.035,62 \text{ euro}}$ |
| canone ridotto del 15% <sup>4</sup>       | $7.035,62 - (7.035,62 \times 15\%) = \mathbf{5.098,27 \text{ euro}}$    |
| rendita 1° giugno 2012 – 31 dicembre 2012 | $3.000 \times 214 / 365 = \mathbf{1.758,27 \text{ euro}}$               |
| Canone da assoggettare ad IRPEF           | <b>5.098,27 euro (5.098,27 euro &gt; 1.758,27 euro)</b>                 |

**Periodo d'imposta 2013**
**imposte dovute**
**1° gennaio 2013 - 31 maggio 2013**
**IMU ed IRPEF**
**Modalità di calcolo del reddito da assoggettare ad IRPEF**

|                                            |                                                                     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| canoni 1° gennaio 2013 – 31 maggio 2013    | $12.000 \times 151/365 = \mathbf{4.964,38 \text{ euro}}$            |
| canone ridotto del 5% <sup>5</sup>         | $4.964,38 - (4.964,38 \times 5\%) = \mathbf{4.716,16 \text{ euro}}$ |
| rendita 1° gennaio 2013 – 31 dicembre 2013 | $3.000 \times (151/365) = \mathbf{1.241,10 \text{ euro}}$           |
| Canone da assoggettare ad IRPEF            | <b>4.716,16 euro (4.716,16 euro &gt; 1.241,10 euro)</b>             |

**1° giugno 2013 - 31 dicembre 2013**
**IMU**

<sup>4</sup> Fino al 31 dicembre 2012, la riduzione del canone è pari al 15% (art.37, co.4-bis, D.P.R. 917/1986 – TUIR).

<sup>5</sup> Dal 1° gennaio 2013, la riduzione del canone è pari al 5% (nuovo art.37, co.4-bis, D.P.R. 917/1986 – TUIR, introdotto dall'art.4, co.74, della legge 92/2012 – cd. "Riforma del lavoro").

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate ricorda, inoltre, che se il reddito da locazione fosse stato assoggettato alla cd. "cedolare secca", sarebbe stata applicabile l'imposta sostitutiva con aliquota del 19%, o del 21%, senza alcun abbattimento del canone.

### **Locazione di parte dell'abitazione principale**

La Circolare analizza, altresì, l'ipotesi di locazione parziale dell'abitazione principale<sup>6</sup> da parte del proprietario dell'immobile, che contestualmente vi risiede tutto l'anno.

In tal caso, l'Agenzia delle Entrate, richiamando quanto già chiarito con la C.M. 3/DF/2012, conferma che i redditi derivanti dalla locazione di parte dell'abitazione principale sono soggetti a:

- **IMU**, se l'importo della rendita catastale rivalutata del 5% risulti pari o superiore al canone annuo di locazione<sup>7</sup>;
- **IMU e IRPEF** (o cedolare secca), se l'importo del canone annuo di locazione sia di ammontare superiore alla rendita catastale rivalutata del 5%.

Inoltre, la Circolare precisa che, nel caso in cui la locazione parziale dell'abitazione principale sia effettuata solo per una parte del periodo d'imposta, il suddetto confronto tra i due valori (rendita catastale rivalutata e canone annuale abbattuto) andrà eseguito solo con riferimento alla parte del periodo di imposta in cui sussiste la locazione.

### **Deduzione per l'abitazione principale**

Come sopra chiarito, il citato effetto sostitutivo dell'IMU sull'IRPEF e relative addizionali comporta che il reddito prodotto dagli immobili non locati soggetti ad IMU è escluso dalla base imponibile IRPEF.

In sostanza, l'applicazione di tale principio determina una duplice conseguenza:

- il reddito dell'abitazione principale non concorre alla formazione del reddito complessivo;
- non si applica la specifica deduzione per l'abitazione principale (prevista dall'art.10, co. 3-*bis*, del D.P.R.917/1986 – TUIR).

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate affronta, altresì, l'applicabilità dell'IMU nelle 2 ipotesi seguenti:

- ✓ locazione parziale dell'abitazione per l'intero periodo d'imposta;
- ✓ locazione dell'intera abitazione per una parte del periodo d'imposta.

---

<sup>6</sup> Si ricorda che, per l'abitazione principale e le relative pertinenze, l'aliquota IMU è pari allo 0,4% (con possibilità per i Comuni di aumentarla o ridurla dello 0,2%). Inoltre, per i possessori della "prima casa" è riconosciuta una detrazione sull'imposta dovuta di 200 euro, con eventuale maggiorazione di tale detrazione di 50 euro per ogni figlio, di età non superiore a 26 anni, che dimora e risiede in tale abitazione, fino ad un massimo di 600 euro complessivi.

<sup>7</sup> Tale importo deve essere considerato al netto degli abbattimenti forfettari (ossia, come già ricordato, del 15% fino al 31 dicembre 2012, e del 5% dal 1° gennaio 2013), ovvero nel suo intero ammontare nel caso in cui proprietario abbia optato per il regime sostitutivo della cedolare secca.

Per entrambe tali fattispecie, viene ricordato che **fino al periodo d'imposta 2011**, la **deduzione** per l'abitazione principale (commisurata al periodo di effettivo utilizzo) **spettava** solo se la **rendita** catastale rivalutata fosse **pari o superiore al canone netto**.

Tale disciplina risulta ora mutata a seguito dell'introduzione dell'IMU, con la conseguenza che, dal **periodo d'imposta 2012**:

- ✓ per le **abitazioni principali parzialmente locatate** per l'intero **periodo d'imposta**, nell'ipotesi in cui l'importo della rendita catastale rivalutata risulti pari o superiore al canone annuo di locazione, l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali e non si applica la deduzione IRPEF per l'abitazione principale;
- ✓ per le **locazioni dell'intera abitazione** principale per una **parte del periodo d'imposta**, occorre suddividere il periodo dell'anno in funzione dell'utilizzo dell'immobile (a disposizione o locato), secondo le regole già evidenziate nel paragrafo ***"Beni locati per una parte del periodo d'imposta – Effetti su IMU ed IRPEF"***.

In tal caso, per la parte del periodo d'imposta in cui l'immobile è utilizzato come abitazione principale si applica la sola IMU, con l'esclusione dell'IRPEF e della specifica deduzione per tale tipo di abitazione.

### **Immobili inagibili**

La C.M. 5/E/2013 chiarisce, altresì, che anche per gli immobili inagibili<sup>8</sup>, per i quali l'IMU è dovuta in misura ridotta (50% della base imponibile IMU - art.13, co.3, del DL. 201/2011, convertito nella legge 214/2011), opera il principio di "sostituzione" sopra esposto.

In sostanza, tale riduzione dell'IMU non essendo assimilabile ad una vera e propria esenzione, comporta, comunque, l'inapplicabilità dell'IRPEF e delle relative addizionali.

### **Beni posseduti da società semplici**

Infine, l'Agenzia delle Entrate, con la C.M. n.5/E/2013, fornisce chiarimenti in ordine ai redditi fondiari, relativi a beni non locati, posseduti da società semplici.

Come noto, nelle società semplici il reddito prodotto viene imputato per trasparenza in capo ai singoli soci<sup>9</sup>. Tuttavia, a differenza delle società di persone commerciali, in cui il reddito da qualsiasi fonte provenga è considerato reddito d'impresa, nelle società semplici il reddito mantiene la natura della categoria da cui promana (redditi fondiari, diversi, di capitale).

---

<sup>8</sup> I fabbricati sono inagibili o inabitabili, limitatamente al periodo dell'anno nel quale sussistono tali condizioni, quando tale inagibilità è accertata con apposita perizia effettuata dal Comune, ovvero, in alternativa, con una dichiarazione sostitutiva di atto notorio presentata dal proprietario dell'immobile.

<sup>9</sup> Cfr. art.5 del D.P.R. 917/1986 – TUIR.

Di conseguenza, per i soci persone fisiche, che non detengono partecipazioni in regime di impresa, per la quota di reddito di partecipazione riferibile a redditi fondiari di immobili non locati (fabbricati o terreni), si applica il principio di “sostituzione” (applicazione della sola IMU ed esclusione dell’IRPEF).

Diversamente, ove i soci operino in regime d’impresa, la quota di reddito riferita ai terreni e fabbricati non locati è assoggettata sia ad IMU che ad IRPEF.