

REDDITI FONDIARI

Secondo la disposizione dell'art. 8 comma 1, del d. lgs. 23/2011 l'IMU sostituisce l'Irpef e le relative addizionali regionali e comunali dovute in riferimento ai redditi fondiari concernenti gli immobili non locati.

L'esclusione dalla base imponibile Irpef ha effetto sulla determinazione del reddito complessivo, nonché sulla determinazione delle deduzioni e delle detrazioni rapportate al reddito complessivo, (salvo che non sussista un'apposita disposizione che preveda l'obbligo di tenere conto del reddito escluso a determinati fini, quali, ad esempio, la verifica della spettanza di benefici fiscali).

Quando le vigenti disposizioni fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche del reddito assoggettato alla cedolare secca.

Se alla formazione del reddito complessivo concorrono solo redditi fondiari di importo complessivo non superiore a 500 euro, l'imposta non è dovuta: secondo quanto indicato dall'Agenzia, nel verificare il superamento del limite di 500 euro non vanno considerati gli immobili per i quali è dovuta solo l'IMU.

Nella dichiarazione dei redditi (quadri RA e RB) andranno comunque indicati i dati relativi a tutti i terreni e fabbricati posseduti, compresi quelli i cui redditi sono sostituiti dall'IMU (o dalla cedolare secca).

Le disposizioni che regolano l'IMU elencano espressamente i redditi in relazione ai quali non si produce l'effetto di sostituzione e che, quindi, continuano ad essere assoggettati alle ordinarie imposte erariali sui redditi (art. 9, comma 9, del d.lgs. n. 23 del 2011).

Rientrano nell'elenco, in particolare:

- il reddito agrario di cui all'articolo 32 del TUIR;
- ~~• i redditi fondiari diversi da quelli cui si applica la cedolare secca;~~

L'art. 9, comma 9, del d.lgs. n. 23 del 2011, come modificato dal d.l. n. 16 del 2012, specifica che “Sono comunque assoggettati alle imposte sui redditi ed alle relative addizionali, ove dovute, gli immobili esenti dall'imposta municipale propria”.

La circolare n. 3/DF del 2012 chiarisce che la locuzione “ove dovute” è finalizzata a ribadire che, nel momento in cui si verifica un’esenzione ai fini IMU, devono comunque continuare ad applicarsi le regole ordinarie proprie che disciplinano l’IRPEF e le relative addizionali.

L'art. 3 del d. lgs. 23/2011 ha introdotto la cosiddetta cedolare secca. Consiste nella possibilità di assoggettare i redditi derivanti dalla locazione di immobili abitativi e una e un'imposta sostitutiva Irpef:

- 21% del canone di locazione per i contratti a canone libero.
 - 19% del canone di locazione per i contratti a canone concordato.
-

L'opzione per la cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto o in sede di dichiarazione dei redditi per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione eccetto che il contribuente non provveda volontariamente alla registrazione del contratto.

Il reddito fondiario assoggettato alla cedolare secca deve essere aggiunto al reddito complessivo solo per determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni per carichi di famiglia, le detrazioni per i redditi di lavoro dipendente, di pensione e altri redditi o in generale per stabilire la spettanza o la misura di agevolazione collegate al reddito.

La tassazione dei redditi fondiari derivanti dalla locazione di immobili per una parte del periodo di imposta, per i quali il contribuente opta per la cedolare secca, non dà luogo a particolari problemi considerato che, in base alle indicazioni date con circolare n. 26/E del 2011, occorre dividere il periodo di imposta tra la parte in cui l'immobile non è locato, con applicazione delle regole IRPEF, e la parte in cui l'immobile è locato, con applicazione delle regole della cedolare secca.

Nel caso descritto l'IMU sostituisce l'IRPEF e le addizionali dovute in relazione al reddito fondiario relativo alla sola parte del periodo di imposta in cui

l'immobile non è locato.

Nelle ipotesi in cui il contribuente non opti per la cedolare secca o non sia possibile optare per la cedolare secca, le regole IRPEF di determinazione del reddito dei fabbricati prevedono:

- il confronto tra la rendita catastale rivalutata e il canone di locazione ridotto forfetariamente (relativo alla parte del periodo di imposta in cui l'immobile è locato);
- il concorso al reddito del canone di locazione se superiore alla rendita.

L'IMU sostituisce l'IRPEF e le addizionali dovute in relazione al reddito fondiario relativo alla sola parte del