

DICHIARAZIONI

Incroci “Irpef IMU” nel quadro RB di UNICO 2014di **Fabio Garrini**

L'introduzione dell'IMU ha portato con se un principio di **“alternatività”** tra pagamento **dell'IMU** e rilevanza dell'immobile ai fini della tassazione fondiaria ai fini **Irpef** dei redditi tratti da questo, principio già sperimentato nel modello dichiarativo presentato lo scorso anno; da subito va notato come questa regola sia applicabile solo per gli immobili **non locati**, in quanto i canoni di locazione vanno tassati (in maniera ordinaria oppure attraverso opzione per la cedolare secca) indipendentemente che su tale immobile sia stata pagata l'imposta comunale. Tale alternatività opera anche con riferimento ai **terreni non affittati**, comunque solo in relazione al reddito dominicale (il reddito agrario non beneficia mai di questa alternatività).

Il descritto principio vede però diversi casi particolari, alcuni dei quali debuttano proprio nel modello dichiarativo che ci stiamo approcciando a compilare (considerazioni che, evidentemente, riguardano anche il modello 730 oltre ad UNICO visto che i redditi fondiari possono essere dichiarati tanto con il primo quanto con il secondo strumento). Peraltro, in relazioni alla fattispecie dei **terreni**, recentemente l'Agenzia si è espressa nella [**RM 41/E del 18 aprile 2014**](#).

Gli effetti della Mini-IMU

La prima particolarità da segnalare riguarda l'effetto della **mini IMU** pagata dal contribuente. Giusto qualche parola per ricordare questa triste vicenda: abitazioni principali e terreni agricoli hanno ricevuto l'esonero dal pagamento dell'IMU 2013, oltre che per l'acconto, anche per il saldo, salvo poi constatare penuria di coperture per cui i contribuenti sono stati chiamati nel mese di gennaio ad effettuare un **conguaglio parziale** in relazioni agli immobili ubicati in Comuni (moltissimi) dove sono presenti aliquote superiori a quelle standard.

Le istruzioni chiariscono che **anche tale versamento attiva l'effetto sostitutivo dell'IMU da Irpef**, quindi detti immobili non sono produttivi di reddito fondiario. Peraltro, se in relazione alle **abitazioni principali tale effetto è tutto sommato di poco conto** (l'abitazione principale comunque sarebbe indenne da imposta in quanto beneficia di una deduzione pari alla rendita, anche se comunque si tratta di un aspetto del tutto indifferente visto che si producono effetti sul reddito di riferimento per il calcolo delle detrazioni per carichi di famiglia), l'effetto è molto più concreto in relazione ai **terreni**, per i quali il versamento della mini IMU comporta l'irrilevanza del reddito dominicale ai fini della determinazione del reddito complessivo del

contribuente (come si diceva, il reddito agrario è invece sempre imponibile).

Sul punto la RM 41/E/14 ricorda che tale **effetto sostitutivo non opera quando** coltivatori diretti e IAP **non erano tenuti al versamento della Mini-IMU**, così pure nel caso in cui si stia valutando terreni esenti da IMU in quanto ricadenti in **Comuni qualificati montani o di collina** (per il 2013 tale esonero era vincolato all'inclusione del Comune nell'elenco previsto dalla CM 9/1993, ma tale elenco per il 2014 sarà rivisto in base a quanto previsto dal DL 66/2014 recentemente approvato).

Abitazione nel Comune di residenza

Si ricorda poi che la Legge di Stabilità ha previsto che il reddito degli **immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune** nel quale si trova l'immobile adibito **ad abitazione principale**, assoggettati all'IMU, concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del **50%**. Quindi una deroga parziale al descritto principio di alternatività che riguarda solo coloro che, nel Comune ove risiedono e dimorano, possiedono anche un ulteriore immobile rispetto a quello destinato ad abitazione principale.

Ovviamente la questione rileva solo per gli immobili tenuti **a disposizione** in quanto per quelli locati non si attiva effetto sostitutivo di cui si sta trattando (il canone di locazione è comunque tassato), ricordando comunque che la questione si porrebbe **anche** nel caso in cui l'immobile fosse rimasto **sfitto per una parte dell'anno**.

Trattandosi di un vincolo che interessa solo altri immobili (e solo quelli a destinazione abitativa) nel Comune di residenza, **non vi sono penalizzazioni** (almeno sotto questo punto di vista), ad esempio, per le seconde case in luoghi di **villeggiatura**.