

DICHIARAZIONI

Immobili in UNICO 2014: casi particolari

di Fabio Pauselli

A conti fatti l'**abolizione dell'Imu sulle prime case** ha generato più incertezze che altro, sia per il caos venutosi a creare con la sostituta Tasi, sia per le inevitabili problematiche connesse con la compilazione dei modelli dichiarativi.

Come noto, per l'anno 2013 **non è dovuta l'Imu per l'abitazione principale e per le relative pertinenze**; il relativo reddito, quindi, concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini Irpef essendo comunque prevista una deduzione dal reddito complessivo di un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze.

Diversamente, **per le abitazioni principali e pertinenze per le quali è dovuta l'Imu per il 2013** (abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, abitazioni per le quali era dovuta esclusivamente la 1^a o la 2^a rata dell'Imu, oppure la cd. "Mini Imu") il relativo reddito non concorre alla formazione del reddito complessivo, operando l'effetto sostitutivo "Imu – Irpef".

Vediamo nel dettaglio alcuni casi particolari.

Uso gratuito a familiari

Immaginiamo un soggetto che ha la proprietà di un immobile nel Comune di Roma, con rendita catastale pari a € 100, concesso in comodato d'uso gratuito al figlio, con Imu pagata nel 2013 pari ad € 178. Il proprietario dimora abitualmente in un altro immobile situato nello stesso comune, con rendita catastale pari ad € 500, per la quale era dovuta la "mini Imu" pari ad € 70.

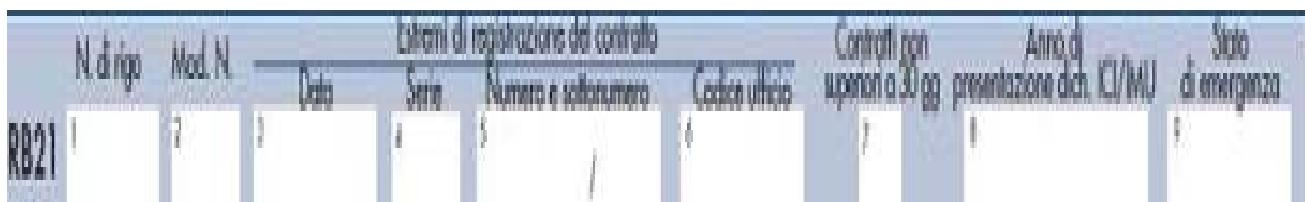
In questo caso il **codice 1** relativo all'utilizzo dell'immobile come abitazione principale può essere indicato soltanto quando la casa è la dimora principale dei familiari del contribuente che ivi risiedono e il dichiarante non possiede altro immobile destinato ad abitazione principale. Viceversa, qualora il dichiarante sia **proprietario di 2 immobili, il primo adibito** a propria **abitazione principale** e il secondo quale abitazione principale di un suo familiare, il **codice 1** potrà essere utilizzato **solo relativamente al reddito del primo immobile**, mentre per l'immobile che il proprietario concede in **uso gratuito a familiari**, che lo utilizzano quale abitazione principale, si indica il **codice 10**. Il relativo reddito è costituito dalla **rendita catastale rivalutata del 5%**, ridotta al 50% nel caso in cui l'immobile avesse scontato anche l'Imu. Nei casi in cui l'immobile sia concesso in comodato a un soggetto diverso dal familiare,

lo stesso deve essere equiparato all'**immobile a disposizione** e, quindi, si indicherà il **codice utilizzo 2**. Il reddito sarà determinato dalla rendita catastale rivalutata del 5%, **maggiorata di 1/3**.

Abitazione principale parzialmente locata

Immaginiamo un soggetto che ha la proprietà di un immobile nel Comune di Roma, adibito ad abitazione principale, con rendita catastale pari a € 100, "mini Imu" pagata nel 2013 pari ad € 58. Il proprietario nel 2013 ha locato parzialmente l'immobile a canone libero, per un importo annuo di € 1.200.

In questi casi il reddito del fabbricato è pari al **maggiore tra** l'importo della rendita catastale rivalutato del 5% e quello del canone di locazione (rapportati ai giorni e alla percentuale di possesso). Nel nostro caso il canone è maggiore e, come tale, andrà indicato nella sezione "Canone di locazione" e "Tassazione ordinaria" nei redditi imponibili. Nel caso in cui, invece, la rendita rivalutata fosse stata uguale o maggiore del canone, questa doveva essere riportata nella sezione "Abitazione principale soggetta ad Imu" tra i redditi non imponibili e indicato il codice 2 nella casella "Casi part. Imu".



Abitazione ad uso promiscuo

Immaginiamo un soggetto che ha la proprietà di un immobile nel Comune di Roma, adibito ad abitazione principale utilizzata anche come luogo di esercizio della propria attività professionale, con rendita catastale pari a € 100, "mini Imu" pagata nel 2013 pari ad € 58.

Quando l'abitazione principale è utilizzata anche come luogo di esercizio dell'attività d'impresa o dell'arte o della professione, si indica il **codice utilizzo 6**. Il reddito è costituito dalla rendita catastale rivalutata del 5%. Se non è compilata la casella "Casi part. Imu", metà dell'importo è riportato nella casella "Tassazione ordinaria" dei redditi imponibili e il restante 50% è riportato nella casella "Abitazione principale non soggetta a Imu" tra i redditi non imponibili. Viceversa, se nella casella "Casi part. Imu" è indicato il codice 2, come nel nostro caso, metà dell'importo è riportato nella casella "Abitazione principale soggetta a Imu" e il restante 50% è riportato nella casella "Immobili non locati", entrambi tra i redditi non imponibili.

Operazioni art. 9
Operazioni effettuate

$$\frac{45.000,00}{69.000,00} = 65\%$$