

DICHIARAZIONI

I redditi dei fabbricati e le novità del quadro RB del modello Unico PF

di **Luca Mambrin**

Anche nella determinazione dei **redditi dei fabbricati** da assoggettare a tassazione per l'anno **2014** dovremo tenere in considerazione delle **novità normative** susseguitesi nel corso dell'anno, novità recepite nelle istruzioni alla compilazione del quadro RB del modello Unico PF 2015 che andiamo nel dettaglio ad analizzare.

Cedolare secca

Già il D.L. n. 102/2013 aveva disposto per l'anno 2013 la riduzione dell'aliquota agevolata per la cedolare secca, dal 19% al 15%, per i **contratti di locazione a canone concordato**; l'art. 9 comma 1 del D.L. n. 47/2014 ha disposto, **per il quadriennio 2014-2017**, l'ulteriore riduzione al **10%** (dal 15%) dell'aliquota, sempre in relazione ai contratti di locazione a canone concordato stipulati sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere.

Si tratta essenzialmente delle **abitazioni site**:

- nei **comuni con carenze di disponibilità abitative** individuati dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del D.L. n. 551/1988 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni capoluogo di provincia);
- nei **comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE** con apposite delibere (delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003).

Inoltre in sede di conversione del D.L. n. 47/2014 è stato **previsto** che entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (26 giugno 2014, ovvero 30 giorni dal 28 maggio 2014) il CIPE aggiornasse l'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera del 13 novembre 2003. Ad oggi tuttavia quest'aggiornamento ancora non è ancora stato pubblicato.

In sede di conversione del D.L. n. 47/2014 **l'aliquota agevolata** del 10% è stata estesa ai **contratti di locazione con opzione per la cedolare secca** stipulati nei comuni per i quali sia

stato deliberato, **negli ultimi cinque anni** precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), **lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi**. Si tratta di un'agevolazione riservata ai contratti di locazione stipulati a canone concordato ma che riguarda i Comuni, a prescindere dal requisito dell'alta tensione abitativa, **che siano stati colpiti da eventi eccezionali**. Il contribuente in tali circostanze, nella compilazione della **sezione II del quadro RB** (obbligatoria per i contratti con opzione per la cedolare secca) dovrà barrare **la nuova casella 9** denominata **"Stato di emergenza"**.

Inoltre, sempre in sede di conversione al D.L. n. 47/2014 è stata estesa **la possibilità di optare per il regime della cedolare secca** anche alle **unità immobiliari abitative locate** nei confronti di cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purchè **sublocate a studenti universitari** e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

Immobili locati a soggetti in condizioni di disagio

La L. n. 9/2007 ha disposto una particolare **agevolazione** per i **proprietari di immobili** locati a soggetti in particolari condizioni di disagio abitativo conseguenti a provvedimenti esecutivi di sfratto, che prevede **l'esclusione dal reddito imponibile** del fabbricato della quota di reddito relativa al periodo per il quale ha operato la sospensione della relativa procedura esecutiva.

Tale agevolazione **è stata prorogata anche per l'anno 2014** dal D.L. n. 150/2013, mentre per **l'anno 2015** tale periodo di sospensione **non è stato prorogato**: quindi la sospensione per l'esecuzione delle procedure di sfratto è di fatto scaduta al 31 dicembre 2014. Inoltre ai fini **della determinazione dell'acconto 2015** non si deve tener conto dell'agevolazione in questione e pertanto si dovrà procedere quindi al ricalcolo dell'acconto 2015.

Imu – Irpef

Per quanto riguarda invece la determinazione del reddito **dei fabbricati non locati**, vengono confermati anche **per l'anno 2014** i criteri previsti per l'anno 2013 in materia di **effetto sostitutivo dell'Imu** sull'Irpef e sulle addizionali regionali e comunali dovute con riferimento ai redditi di tali immobili. Nel quadro RB dovranno essere indicati i dati di tutti gli immobili posseduti (concessi o meno in locazione), ma il reddito dei fabbricati dovrà essere calcolato **tenendo conto solo degli immobili concessi in locazione**. Fanno eccezione a tale regola:

- il disposto dell' art. 1 comma 717 della L. n. 147/2013 che prevede 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%. Tale situazione dovrà essere evidenziata nella colonna 12 “casi particolari Imu” indicando il **codice “3”**;

- le categorie di immobili per le quali è prevista **l'esenzione totale dall'Imu**; ad esempio i Comuni possono disporre l'esenzione per l'unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado che la utilizzano come abitazione principale. In tali circostanze nella colonna 12 “casi particolari Imu” va indicato il **codice “1”**.

Infine, in materia di Imu si segnala che **è stato soppresso l'obbligo** di indicazione in dichiarazione dell'Imu dovuta per ciascun fabbricato indicato nel quadro RB.