

## EDITORIALI

# **Adempimenti In Diretta: la top 10 dei quesiti della puntata del 3 maggio**

di **Laura Mazzola**



**È ON LINE LA NUOVA VERSIONE**

**EVOLUTION**  
**Euroconference**

La piattaforma indispensabile per lo studio del Commercialista

[Scopri tutte le novità >](#)

Il **ventottesimo** appuntamento di **Adempimenti In Diretta** è iniziato, come di consueto, con la sessione “**aggiornamento**”, nell’ambito della quale sono state richiamate le novità relative alla normativa, alla prassi e alla giurisprudenza dell’**ultima settimana**.

La sessione “**caso operativo**” è stata poi dedicata all’**ammortamento delle immobilizzazioni materiali**, mentre nell’ambito della sessione “**scadenziario**”, dopo aver evidenziato le **prossime scadenze**, è stato affrontato il tema dei **redditi fondiari collegati ai fabbricati** e della loro dichiarazione all’interno del quadro del modello Redditi Pf.

Infine, nella sessione “**adempimenti in pratica**” è stata esaminata la **gestione delle immobilizzazioni con TS Studio**.

Sono arrivati diversi **quesiti**; ne ho selezionati dieci, ritenuti **più interessanti**, da pubblicare oggi nella **top 10** con le **relative risposte**.

Sul **podio** ci sono:

**3. AMMORTAMENTO A QUOTE DECRESCENTI**

**2. DECORRENZA DEDUZIONI AMMORTAMENTI IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**

**1. LIVELLI ISA DA VERIFICARE PER BENEFICI PREMIALI**

## # 10

### Locazione: dichiarazione canone al 50%

---

***Nel caso di locazione di un immobile di proprietà al 50%, l'importo del canone va indicato per intero?***

**L.&L. s.s.**

---

La risposta è positiva.

In caso di comproprietà il canone deve essere indicato per intero indipendentemente dalla quota di possesso.

Poi, a seconda della percentuale indicata nel rigo, il canone sarà proporzionato e, di conseguenza, l'Irpef e le relative addizionali, nonché l'eventuale cedolare secca, saranno calcolate sul canone collegato alla percentuale di proprietà o possesso.

## # 9

### Dichiarazione immobile senza utenze

---

***In caso di immobile abitativo vuoto in cui non sono collegate le utenze devo utilizzare il codice utilizzo 2 o il codice utilizzo 9?***

**A.F.**

---

Le unità immobiliari prive di allacciamento alle reti dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, e di fatto non utilizzate, devono essere dichiarate indicando, all'interno della colonna 2 del quadro RB, il codice numero 9.

Tale circostanza deve risultare da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio da esibire o trasmettere a richiesta degli Uffici.

In alternativa, il codice da indicare è il numero 2.

## # 8

### Quadro RB: giorni di locazione

---

***Un cliente ha affittato parte del proprio appartamento per il periodo natalizio. In particolare, ha affittato dal 24 dicembre al 6 gennaio? Quanti giorni devono essere indicati nel quadro RB?***

**A.R.**

---

Il periodo di locazione risulta "a cavallo" tra i due periodi di imposta 2021 e 2022.

In tale ipotesi, all'interno del modello Redditi Pf 2022, occorre indicare solo i giorni relativi al 2021, ossia 8 giorni (dal 24 al 31 dicembre), nonché il relativo canone di locazione.

I restanti 6 giorni saranno indicati all'interno del modello Redditi Pf 2023, in relazione al periodo di imposta 2022.

## # 7

### Canone di locazione da proporzionare

---

***Poniamo il caso di un contratto di locazione sottoscritto in riferimento sia all'immobile principale (A/2) che alla pertinenza (C/6). Come posso provvedere a parametrare il canone?***

**R.T.**

---

Nell'ipotesi in cui il canone di locazione si riferisca, oltre all'immobile principale, anche alle sue pertinenze, iscritte in catasto con autonoma rendita, il canone deve essere proporzionato in base alla rendita.

Vale a dire che, per il singolo immobile, occorre procedere alla divisione del canone totale per la sommatoria delle rendite, per poi moltiplicare il risultato per la singola rendita [(canone totale/totale delle rendite) x singola rendita].

## # 6

### Immobile contemporaneamente locato

---

***Se una grande casa è stata contemporaneamente locata con contratti diversi, come devo calcolare i giorni?***

**U.T.**

---

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia stato parzialmente locato, i giorni in cui si è verificata la

contemporanea locazione di porzioni dell'immobile devono essere contati una sola volta.

Di conseguenza, non devono essere sommati i giorni delle locazioni "doppie".

## # 5

### Quadro RB: dati contratto di locazione

---

***I dati di un nuovo contratto di locazione devono essere inseriti all'interno del quadro RB o B?***

**A.G.**

---

La risposta è negativa.

La sezione relativa ai dati dei contratti di locazione deve essere compilata, riportando tutti gli estremi di registrazione, nel caso in cui l'immobile sia situato nella regione Abruzzo e sia concesso a soggetti residenti nei comuni colpiti dal sisma dell'aprile 2009 le cui abitazioni siano state distrutte o dichiarate inagibili, con l'indicazione del codice 14 all'interno della colonna 2 dei righe precedenti.

## #4

### Canoni di locazione non percepiti

---

***Un nostro cliente non ha percepito i canoni di locazione da settembre 2021. Cosa dobbiamo fare? Indichiamo comunque l'importo?***

**R.G.**

---

Innanzitutto, occorre capire se il cliente ha proceduto con l'intimazione di sfratto per morosità o con l'ingiunzione di pagamento, effettuate entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Se sì, ai sensi dell'articolo 26 Tuir, occorre indicare solo i canoni fino a tale data. Altrimenti occorre indicare la sommatoria di tutti i canoni dell'anno, ancorché non percepiti.

## # 3

## **Ammortamento a quote decrescenti**

---

***Il piano di ammortamento civilistico può prevedere delle quote di ammortamento decrescenti?***

**L.T.**

---

Il principio contabile n. 16 prevede che il piano di ammortamento può essere sviluppato:

- a quote costanti, assumendo che il bene rilasci utilità in maniera omogenea durante la vita utile;
- a quote decrescenti, assumendo che il bene rilasci utilità in misura maggiore nei primi anni di utilizzo.

Il principio contabile n. 16 esclude la possibilità di applicare il piano di ammortamento a quote crescenti.

Inoltre, non sono ammessi piani di ammortamento le cui quote sono legate ad una percentuale dell'utile o dei ricavi.

## **# 2**

### **Decorrenza deduzioni ammortamenti immobilizzazioni materiali**

---

***Da quanto è possibile dedurre gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali?***

**F.L.**

---

Il paragrafo 61, dell'Oic 16, prevede che, sotto il profilo civilistico, l'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso.

Tuttavia, dal punto di vista fiscale, è possibile dedurre le quote di ammortamento solo da quando il bene entra in funzione (articolo 102, comma 1, Tuir).

Questa differente previsione tra la normativa civilistica e fiscale può generare un disallineamento tra i valori contabili e i valori fiscali dei beni, in considerazione del fatto che il bene potrebbe essere pronto per l'uso (e quindi ammortizzabile) ma non entrato in funzione.

## **# 1**

## **Livelli Isa da verificare per benefici premiali**

***Benefici premiali ISA: Il livello minimo e il livello medio devono essere presenti contemporaneamente o sono alternativi?***

**S. A.**

Il criterio della media è alternativo rispetto a quello del livello minimo Isa.

Tale criterio può essere utilizzato, non solo per garantirsi l'accesso al regime premiale Isa, ma anche quando il contribuente intenda migliorare il punteggio dell'Isa.

Secondo l'Agenzia delle entrate è irrilevante che il contribuente sia comunque ammesso al regime premiale: potrà, infatti, comunque calcolare il punteggio Isa utilizzando il criterio della media dei punteggi ottenuti per i periodi di imposta, se questo gli consente di ottenere un voto più alto.

In merito si veda la circolare 16/E/2020.

Per **aderire alla Community di Euroconference In Diretta**, gli interessati possono cercarci su Facebook o utilizzare il link <https://www.facebook.com/groups/2730219390533531/>

