



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Irpef e Imu sull'immobile tenuto a disposizione

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Novità modello redditi persone fisiche

Scopri di più



In generale, l'**Imu sostituisce l'Irpef** e le relative addizionali dovute con riferimento ai **redditi dei fabbricati non locati**, compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito.

Ne deriva che, nonostante tutti i fabbricati vadano comunque indicati nel quadro reddituale di competenza (quadro B del modello 730/2025 o quadro RB del modello Redditi PF 2025), il **reddito dei fabbricati è calcolato tenendo conto esclusivamente degli immobili concessi in locazione**.

Un'eccezione a tale regola generale è prevista nell'ipotesi di **immobile ad uso abitativo non locato, situato nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale**.

In tale ipotesi, infatti, il **reddito dell'immobile concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali**.

Si ipotizzi che il contribuente, possessore di un **fabbricato abitativo A/2**, con **rendita catastale pari a 752,35 euro**, adibito ad abitazione principale, possieda anche **un'ulteriore unità abitativa A/2 non locata** con rendita catastale **pari a 625,37 euro**.

Il **rgo RB1**, presentato da parte del possessore, è stato così compilato:

- in **colonna 1** è stata indicata la **rendita catastale non rivalutata** (752,00 euro);
- in **colonna 2** è stato indicato il **codice di utilizzo 1**, in quanto l'unità è adibita ad abitazione principale;
- in **colonna 3** sono stati indicati i **giorni di possesso** nel corso del periodo d'imposta (365 giorni);
- in **colonna 5** è stata indicata la **quota di possesso** (100);
- in **colonna 9** è stato indicato il **codice catastale** del comune ove è situato l'immobile;
- in **colonna 18** è stato riportato il reddito dell'abitazione principale non assoggettata ad Imu, ossia la **rendita catastale rivalutata del 5 per cento** (790,00 euro).



Il rigo RB2, presentato da parte del possessore, è stato così compilato:

- in colonna 1 è stata indicata la rendita catastale non rivalutata (625,00 euro);
- in **colonna 2** è stato indicato il **codice di utilizzo 2**, in quanto l'unità è tenuta a disposizione;
- in **colonna 3** sono stati indicati i **giorni di possesso** nel corso del periodo d'imposta (365 giorni);
- in **colonna 5** è stata indicata la **quota di possesso** (100);
- in **colonna 9** è stato indicato il codice catastale del comune ove è situato l'immobile;
- in **colonna 12** è stato indicato il **codice 3 relativo ai casi particolari Imu**, in quanto l'immobile è situato nello stesso Comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale;
- in **colonna 13** è stato riportato il reddito del fabbricato non concesso in locazione, pari alla **rendita catastale rivalutata del 5 per cento aumentato di un terzo e rapportato ai giorni e alla percentuale di possesso**, come da indicazioni dell'articolo 9, D.Lgs. 23/2011, modificato dal D.L. 147/2013 (438,00 euro);
- in colonna 17 è stato **riportato il reddito non imponibile** degli immobili **non locati assoggettati comunque a Imu** (438,00 euro).

| Rendita catastale non rivalutata | | Utilizzo | giorni | Possesso percentuale | Codice canone | Canone di locazione | Casi particolari | Continuazione (*) | Codice Comune | Cedolare secca | Casi part. IMU |
|----------------------------------|----|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|-------------------------|--------------------------------------|---------------------|--|----------------|----------------|
| RB1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 11 | 12 |
| REDDITI IMPOSTABILI | 13 | Tassazione ordinaria | Cedolare secca 21% | Cedolare secca 10% | Cedolare secca 26% | REDDITI NON IMPOSTABILI | Abitazione principale soggetta a IMU | Immobili non locati | Abitazione principale non soggetta a IMU | Altri dati | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| RB2 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 11 | 12 |
| REDDITI IMPOSTABILI | 13 | Tassazione ordinaria | Cedolare secca 21% | Cedolare secca 10% | Cedolare secca 26% | REDDITI NON IMPOSTABILI | Abitazione principale soggetta a IMU | Immobili non locati | Abitazione principale non soggetta a IMU | Altri dati | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

Di seguito, **all'interno del rigo RB10**, sono stati riportati:

- in **colonna 13**, l'importo del **reddito del fabbricato** tenuto a disposizione, di cui alla colonna 13 del rigo RB2;
- in **colonna 18**, l'importo del **reddito non imponibile del fabbricato** tenuto a disposizione, di cui alla colonna 18 del rigo RB2;
- in **colonna 19**, il **reddito dell'abitazione principale** non assoggettata ad Imu, di cui alla



colonna 19 del rigo RB1.

| RB10 | REDDITI IMPOSIBILI | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 |
|------|--------------------|--------|-----|-----|-----|-----|--------|--------|
| | | 438,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | 438,00 | 790,00 |

Di seguito, nel **quadro RN**, relativo alla determinazione dell'Irpef, è riportato, all'interno del rigo RN1:

- in **colonna 1**, il **reddito di riferimento per le agevolazioni fiscali**, pari a 1.228,00 euro, dato dalla sommatoria del reddito relativo all'abitazione principale non assoggettata ad Ima (790,00 euro) e del reddito non imponibile del fabbricato tenuto a disposizione (438,00 euro);
- in **colonna 5**, il **reddito complessivo** indicato nelle colonne precedenti (1.228,00 euro).

Successivamente sono indicati:

- nel **rgo RN2**, la **deduzione relativa all'abitazione principale**, di cui alla colonna 18 del rigo RB10, pari a 790,00 euro;
- nel **rgo RN4**, il **reddito imponibile**, dato dalla differenza tra il reddito complessivo e la deduzione per l'abitazione principale, pari a 438,00 euro;
- nel **rgo RN5**, l'**imposta linda dovuta**, pari a 101,00 euro, quale risultato della moltiplicazione del reddito imponibile (438,00 euro) e l'**aliquota del primo scaglione Irpef** (23 per cento).

| | | | | | | | |
|-----|---|--|---|--|--|--------|-----------------|
| RN1 | REDDITO COMPLESSIVO | Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali 1.228,00 | Credito per fondi comuni Credito art. 3 d.lgs.147/2015 2 ,00 | Perdite compensabili con crediti di colonna 2 3 ,00 | Reddito minimo da partecipazione in società non operative 4 ,00 | 5 | 1.228,00 |
| RN2 | Deduzione per abitazione principale | | | | | 790,00 | |
| RN3 | Oneri deducibili | | | | | ,00 | |
| RN4 | REDDITO IMPOSIBILE (indicare zero se il risultato è negativo) | | | | | | 438,00 |
| RN5 | IMPOSTA LORDA | | | | | | 101,00 |