

**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 **rigo 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	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
<b>RB1</b>	1 752,00	2 1	3 365	4 100	5	6 ,00	7	8	9 H501	11	12
	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati		
	13 ,00	14 ,00	15 ,00	16 ,00	17 ,00	18 ,00	19 790,00	20			
<b>RB2</b>	1 625,00	2 2	3 365	4 100	5	6 ,00	7	8	9 H501	11	12 3
	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati		
	13 438,00	14 ,00	15 ,00	16 ,00	17 ,00	18 438,00	19 ,00	20			

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 IMPONIBILI	13	438,00	14	,00	15	,00	16	,00	REDDITI NON IMPONIBILI	17	,00	18	438,00	19	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 Imu (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 **rigo RN2**, la **deduzione relativa all'abitazione principale**, di cui alla colonna 18 del rigo RB10, pari a 790,00 euro;
- nel **rigo RN4**, il **reddito imponibile**, dato dalla differenza tra il reddito complessivo e la deduzione per l'abitazione principale, pari a 438,00 euro;
- nel **rigo RN5**, l'**imposta lorda 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	1	Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali	2	Credito per fondi comuni Credito art. 3 d.lgs.147/2015	3	Perdite compensabili con crediti di colonna 2	4	Reddito minimo da partecipazione in società non operative	5
			1.228,00		,00		,00		,00	1.228,00
RN2	Deduzione per abitazione principale								790,00	
RN3	Oneri deducibili								,00	
RN4	REDDITO IMPONIBILE (indicare zero se il risultato è negativo)									438,00
RN5	IMPOSTA LORDA									101,00