

Possibile prelievo per tre milioni di immobili

Il ritorno dell'Irpef sulle seconde case nel Comune di residenza

 Sono tre milioni le case potenzialmente interessate al ritorno dell'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati. Il prelievo colpisce dall'anno d'imposta 2013 le case sfitte e quelle date in prestito gratuito ai familiari,

se si trovano nello stesso Comune in cui il proprietario ha l'abitazione principale. L'Irpef (e le sue addizionali) si riflettono già nel 730 che molti contribuenti stanno compilando in questi giorni.

Dell'Oste ► pagina 5

L'impatto

Quanto pesa l'Irpef su una seconda casa con una rendita catastale di 500 euro, in base a tre diverse aliquote marginali. Dati in euro

RENDITA CATASTALE	500		
ALiquota IRPEF	23%	38%	43%
Irpef su abitazione a disposizione	80	133	150
Irpef su casa in uso gratuito	60	100	113

IN DICHIARAZIONE

Attenzione alle delibere dei sindaci

Forte ► pagina 5

L'Irpef incombe su tre milioni di seconde case

Arriva nel 730 il prelievo sulle abitazioni situate nello stesso Comune di residenza

Cristiano Dell'Oste

 Sonopoi più di tre milioni le case che si trovano nello stesso Comune in cui risiede il proprietario e non costituiscono abitazione principale. In pratica, il 10% degli immobili residenziali italiani. È questo il perimetro di applicazione dell'Irpef sulle case sfitte, reintrodotta per l'anno d'imposta 2013 dalla legge di stabilità.

Su tutte queste abitazioni i contribuenti che stanno compilando in questi giorni il model-

lo 730 dovranno verificare caso per caso se il reddito fondiario – considerato solo nella misura del 50% – va sommato alle altre voci che compongono il reddito complessivo. La legge, infatti, impone di tassare con l'Irpef (e le sue addizionali) gli immobili a uso abitativo sottoposti a Imu, non locati e situati nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale.

Evitano la tassazione, quindi, tutte le case affittate, per le quali del resto vengono già tassati i

canoni pattuiti nel contratto. Ma basta che un'abitazione sia rimasta vuota per almeno 15 giorni nel corso del 2013 per far scattare il prelievo sulla rendita catastale, in questo caso rivalutata e maggiorata di un terzo, e poi rapportata ai mesi nel corso dei quali l'immobile è rimasto a disposizione del proprietario.

Oltre alle case sfitte, l'Irpef colpisce anche gli altri immobili non locati. Per esempio, le case date in uso gratuito ai familiari. Oppure gli alloggi di fatto inu-

297 milioni

Il maggior gettito
L'Irpef di competenza annua sulle abitazioni non locate



Fisco e immobili

DICHIARAZIONI 2014

Il perimetro

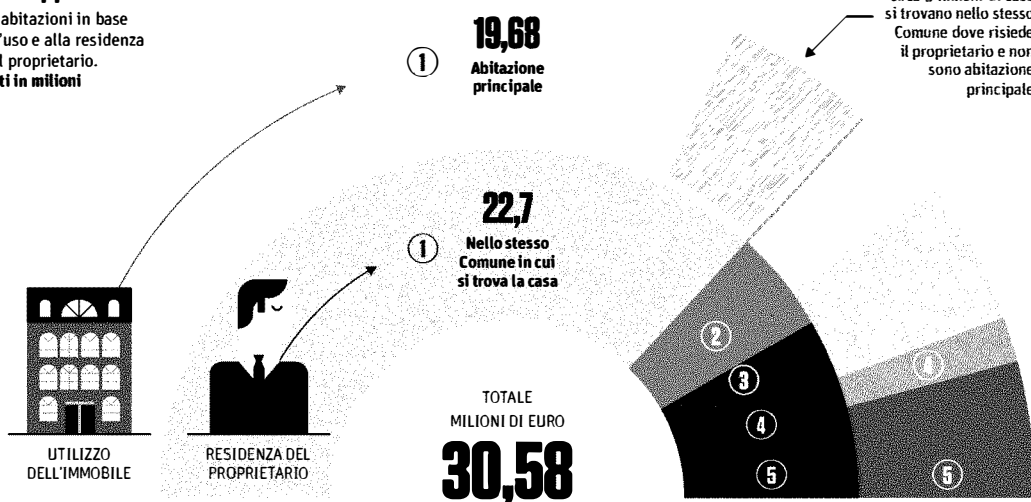
La tassazione scatta su alloggi sfitti o concessi in uso gratuito ai parenti

L'impatto

Si paga secondo l'aliquota marginale sul 50% della rendita catastale rivalutata

La mappa

Le abitazioni in base all'uso e alla residenza del proprietario.
Dati in milioni



1	Casa in uso gratuito	0,35
5	Altri usi	2,44
2	Nella stessa provincia	2,91
3	Nella stessa regione	1,18
4	Fuori regione	2,02
5	Estero o dati mancanti	1,77

GLI IMPORTI

Il conto dell'Irpef sulle case non locate in base alla rendita catastale. Importi in euro

RENDITA CATASTALE	500	1.000	1.500
ALiquota IRPEF	23% 38% 43%	23% 38% 43%	23% 38% 43%
Irpef su abitazione a disposizione	80 133 150	120 199 225	161 265 300
Irpef su casa in uso gratuito	60 100 113	91 150 169	121 200 226

Nota: la voce «Altri usi» comprende gli immobili non riscontrati in dichiarazione e quelli con uso non ricostruito

Fonte: elaborazione su dati Finanze e Territorio 2012

tilizzati e privi di allacciamento alle utenze di acqua, luce e gas. O ancora i locali di proprietà condominiale, nel caso in cui siano accatastati come abitazione e la quota di reddito spettante al proprietario sia superiore a 25,82 euro.

Per le case date in comodato ai familiari va poi fatta una verifica in più, perché la normativa consente di considerare «abitazione principale» anche quella in cui dimorano abitualmente il coniuge del contribuente, oppure i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo (fermo restando il limite generale che la «prima casa» può essere una sola anche per le imposte sui redditi). Di conseguenza, potrà evitare l'Irpef anche la moglie che abita nella casa di proprietà del marito e ha prestato al figlio la casa di cui è proprietaria: in quel caso, infatti, sull'alloggio in comodato scatta la deduzione Irpef per l'abitazione principale. La questione potrebbe sembrare secondaria, ma non è così: le abitazioni di persone fisiche per le quali risulta registrato un comodato sono più di 800 mila, e molte di queste si trovano entro i confini comunali. Senza dimenticare che, a complicare ulteriormente le cose,

potrebbe intervenire la delibera comunale che ha assimilato l'alloggio all'abitazione principale ai fini Imu (si veda l'articolo in basso).

Quanto pesa il nuovo tributo? Senza considerare le addizionali - che variano secondo la Regione e il Comune - per una casa con una rendita catastale medio-bassa di 500 euro, il carico Irpef va da 60 a 113 euro a seconda dell'aliquota marginale applicata al proprietario se l'abitazione è in comodato, e da 80 a 150 euro se la casa è a disposizione. Basta ipotizzare una rendita più alta, però, per far salire il conto fino a 300 o 400 euro, che naturalmente si aggiungono all'Imu e - da quest'anno - alla Tasi. In tutto, la relazione tecnica alla legge di stabilità stima maggiori entrate su base annua per quasi 300 milioni di euro, destinati a superare i 500 milioni quest'anno in virtù dell'introduzione retroattiva del tributo. Per intenderci, la vecchia Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati - che si è pagata fino al 2011 - valeva 1,6 miliardi. Ma in questo caso incide la limitazione alle case situate nello stesso Comune e la riduzione al 50% del reddito tassato.

Di fatto, l'esclusione delle ca-

se fuori dal territorio comunale libera dal prelievo quasi 8 milioni di immobili. Una scelta che potrebbe apparire non del tutto logica, perché premia anche le case al mare o in montagna. Ma non bisogna dimenticare che moltissime delle seconde case situate fuori dal Comune di residenza del proprietario si trovano nel Sud Italia, nelle aree da cui è stata più forte l'emigrazione: basti pensare che le regioni con la più alta percentuale di abitazioni possedute da persone che risiedono fuori regione sono la Valle d'Aosta (27%), la Liguria, la Calabria e il Molise (tutte al 18%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Caso per caso. Il trattamento in dichiarazione dei redditi

Va valutata anche la delibera comunale

Nicola Forte

La regola generale prevede che l'Imu sostituisce, per la componente immobiliare, l'Irpef e le addizionali sui redditi fondiari per gli immobili non locati (articolo 8, Dlgs 23/2011). Si tratta del cosiddetto effetto sostitutivo pieno. Il nuovo articolo 9 dello stesso Dlgs 23, però, aggiunge un'ipotesi di effetto sostitutivo solo parziale: gli immobili ad uso abitativo non locati, nello stesso Comune nel quale si trova l'abitazione principale, assoggettati a Imu, concorrono alla base imponibile Irpef nella misura del 50 per cento.

Le due disposizioni si sovrappongono e sono di difficile applicazione. Il quadro diviene ancor più complicato per effetto di ulteriori disposizioni presenti nel sistema in grado di incidere sulla tassazione. Ad esempio è necessario tenere conto anche delle delibere dei Comuni ai fini Imu. Se il Comune assimila l'immobile concesso in uso dal padre al figlio all'abitazione principale l'Imu non è dovuta e l'effetto sostitutivo (pieno o parziale) non si realizza.

■ **Contribuente con abitazione principale di proprietà a Roma e un immobile a disposizione ad Anzio.** Sulla seconda casa paga l'Imu ma il reddito fondiario è escluso da Irpef.

■ **Contribuente con abitazione principale a Milano e casa a disposizione nello stesso Comune.** Sulla casa a disposizione deve pagare l'Imu e sul

50% della rendita catastale (rivalutata e maggiorata di 1/3) deve pagare l'Irpef e le addizionali comunale e regionale.

■ **Contribuente con abitazione principale di proprietà a Napoli e immobile concesso in uso gratuito al padre nello stesso Comune.** Se sulla casa in comodato è dovuta l'Imu, il contribuente deve pagare l'Irpef e le addizionali sul 50% della rendita catastale rivalutata. Se il Comune ha deliberato l'assimilazione ad abitazione principale e non è dovuta Imu,

EFFETTO INDIRETTO

L'eventuale assimilazione alla «prima casa» Imu si riflette sull'applicazione delle imposte sui redditi alla rendita catastale

l'esenzione dall'imposta municipale fa sì che si paghi l'Irpef sulla rendita piena.

■ **Contribuente con abitazione principale di proprietà a Genova e immobile concesso in uso gratuito al figlio a Bologna.** Se sulla casa in comodato è dovuta l'Imu, scatta l'effetto sostitutivo e la rendita catastale dell'immobile è esclusa da Irpef. Se invece il Comune assimila ad abitazione principale la casa concessa in comodato e l'Imu non è dovuta, non c'è effetto sostitutivo: Irpef e addizionali si pagano sulla rendita catastale rivalutata "piena" (anziché al 50 per cento).

■ **Contribuente residente a Roma in casa locata o in comodato d'uso, con abitazione a disposizione a Pescara.** Sulla seconda casa paga l'Imu, ma evita l'Irpef.

■ **Contribuente residente a Torino in casa locata o in comodato d'uso, con abitazione a disposizione nello stesso Comune.** Sulla seconda casa deve pagare l'Imu, ma evita l'Irpef, non avendo abitazione principale nello stesso Comune.

■ **Contribuente residente ad Ancona nella casa di proprietà del coniuge, con abitazione di proprietà concessa in comodato al figlio nello stesso Comune.** A prescindere dal trattamento Imu, il contribuente non deve pagare l'Irpef sulla casa data in prestito al figlio. Infatti, ai fini Irpef, si considera abitazione principale quella in cui il contribuente o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado e affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente.

■ **Contribuente non residente in Italia e iscritto all'Aire.** Sulla casa di proprietà situata in Italia paga l'Imu e, non avendo abitazione principale, evita il pagamento dell'Irpef. Se però il Comune assimila la casa all'abitazione principale, l'immobile diventa esente da Imu e non scatta l'effetto sostitutivo: quindi la rendita catastale concorre alla formazione della base imponibile Irpef con le regole dettate dal Tuir.

© RIPRODUZIONE RISERVATA