STUDIO SERVIDIO
DOTTORI COMMERCIALISTI

DOTT. ANDREA ALBERGHINI
DOTT. ALFREDO ODDONE
DOTT. FEDERICO BENNI
DOTT. DARIO CURTI
DOTT. CLAUDIO MARCANTOGNINI
DOTT. PIETRO BUFANO

Bologna, 05 aprile 2013

Oggetto: Circolare n. 14/2013 del 05 aprile 2013

Egregi Signori,

trasmettiamo la quattordicesima circolare dell'anno 2013.

Nel rimanere a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo i più distinti saluti.

Studio Servidio

STUDIO SERVIDIO • VIA SANTO STEFANO, 11 • 40125 BOLOGNA – ITALY • TEL. (+39) 051 26.06.20 – FAX (+39) 051 22.16.19
scrivi@studioservidio.it • www.studioservidio.com

SOMMARIO

- **SPESOMETRO 2012 ENTRO IL 30 APRILE**
- **CEDOLARE SECCA, L'OPZIONE IN DICHIARAZIONE RESTA VALIDA**
- **IMU E IRPEF, RAPPORTI SOSTITUTIVI E INDIPENDENTI**

OGGETTO: SPESOMETRO 2012 ENTRO IL 30 APRILE

Il prossimo **30 aprile 2013**, **salvo proroghe dell'ultima ora**, scade il termine, per i **contribuenti Iva**, per effettuare la **comunicazione delle operazioni rilevanti ai fini Iva relative al 2012**, c.d. "**spesometro**".

A partire dall'adempimento di quest'anno, per effetto delle modifiche apportate dal Decreto semplificazioni fiscali **(D.L. n. 16/2012)** al D.L. n. 78/2010 istitutivo della norma:

- è stata **eliminata la soglia dei 3.000 €** per le operazioni **con emissione della fattura** (**ritorno al vecchio elenco clienti-fornitori);**
- è, invece, **rimasta la soglia dei 3.600 €** per le **operazioni effettuate senza obbligo di emissione della fattura**. La soglia è rimasta per evitare, ad esempio, che il dettagliante o l'albergo o il ristorante si trovi a dover identificare tutti i clienti che entrano nell'esercizio commerciale.

LO SPESOMETRO RELATIVO ALLE OPERAZIONI IVA 2012	
QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO (art. 21, comma 1, D.L. n. 78/2010, come modificato dall'art. 2, comma 6, D.L. n. 16/2012)	L'obbligo di **comunicazione delle operazioni rilevanti ai fini IVA** per le quali è previsto l'obbligo di **emissione della fattura** è assolto con la **trasmissione, per ciascun cliente e fornitore, dell'importo di tutte le operazioni attive e passive effettuate.** Per le sole **operazioni** per le quali **non** è previsto l'obbligo di **emissione della fattura,** la **comunicazione** telematica deve essere effettuata **qualora** le operazioni stesse siano di **importo non inferiore a € 3.600 al lordo dell'Iva**.
SOGGETTI OBBLIGATI	Sono **obbligati** alla comunicazione in oggetto **tutti i soggetti passivi ai fini dell'imposta sul valore aggiunto** che effettuano operazioni rilevanti ai fini IVA, compresi: ♦ i soggetti in **regime di contabilità semplificata;** ♦ gli **enti non commerciali**, limitatamente alle operazioni effettuate nell'esercizio di attività commerciali o agricole; ♦ i soggetti **non residenti con stabile organizzazione** in Italia, quelli operanti tramite **rappresentante fiscale**, ovvero **identificati direttamente**; ♦ i **curatori fallimentari** e i **commissari liquidatori** per conto della società fallita o in liquidazione coatta amministrativa; ♦ i soggetti che si avvalgono della **dispensa da adempimenti per le operazioni esenti**; ♦ i soggetti che applicano il **regime fiscale agevolato per le nuove iniziative imprenditoriali e di lavoro autonomo**.

SOGGETTI ESONERATI	Sono esonerati dallo spesometro i soggetti aderenti al regime dei **contribuenti minimi**, visto che sono esonerati da qualsiasi obbligo Iva, tranne quello di certificazione dei corrispettivi. Sono, inoltre, escluse dallo spesometro **le Amministrazioni pubbliche**. Pertanto, lo Stato, le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri organismi di diritto pubblico non sono obbligati ad inviare all'Agenzia delle Entrate i dati delle operazioni rilevanti ai fini Iva.
OGGETTO DELLA COMUNICAZIONE	La comunicazione va effettuata relativamente alle **"cessioni di beni e prestazioni di servizi rese e ricevute"** che siano: ♦ **rilevanti ai fini IVA;** ♦ **documentate da fattura** ovvero **scontrino / ricevuta fiscale.** Si precisa, inoltre, che: ♦ **con riferimento al 2010,** l'adempimento scaduto il 31.01.2012 riguardava le operazioni: ✓ soggette all'obbligo di fatturazione di importo pari o superiore a € 25.000; ♦ **con riferimento al 2011**, l'adempimento scaduto il 30.04.2012 riguardava le operazioni: ✓ soggette all'obbligo di fatturazione di importo pari o superiore a 3.000 € al netto dell'Iva; ✓ non soggette all'obbligo di fatturazione di importo pari o superiore a 3.600 € al lordo dell'Iva effettuate dall'1.7.2011 al 31.12.2011; ♦ **con riferimento al 2012**, l'adempimento in **scadenza il 30.04.2013** riguarda le **operazioni**: ✓ **soggette all'obbligo di fatturazione per qualsiasi importo**. Dovrà essere comunicato l'importo complessivo di tutte le operazioni intervenuto con uno specifico cliente/fornitore, indipendentemente dall'ammontare unitario di ciascuna fattura; ✓ **non soggette all'obbligo di fatturazione di importo pari o superiore a 3.600 € al lordo dell'Iva**. La prima esperienza con lo spesometro, avvenuta il 31.01.2012 per le operazioni relative al 2010, aveva portato, infatti, alla conclusione che è molto più difficile per i contribuenti trasmettere all'Agenzia delle Entrate poche operazioni piuttosto che tutte. Meglio, quindi, una **comunicazione "a tappeto", di tutte le operazioni IVA registrate nell'anno per ciascun cliente e fornitore.** Di conseguenza, con la **modifica apportata dall'art. 2, comma 6, D.L. n. 16/2012**, è stata: ♦ **eliminata la soglia dei 3.000 €** per le operazioni **con emissione della fattura** (ritorno al vecchio elenco clienti-fornitori); ♦ **lasciata la soglia dei 3.600 €** per le operazioni effettuate **senza obbligo di emissione della fattura**. La soglia è rimasta per evitare che il dettagliante o l'albergo o il ristorante si trovi

	a dover identificare tutti i clienti che entrano nell'esercizio commerciale. **La norma del Decreto fiscale prevede che tale modifica debba entrare in vigore dal 2012** e sulla sua decorrenza si erano aperte numerose discussioni, tanto da portare alla presentazione di un'**interrogazione parlamentare,** la **n. 5-06504**, presentata al Ministero dell'economia delle finanze il **27.03.2012**. In risposta a tale interrogazione parlamentare, il Ministero aveva chiarito che **la decorrenza dal 2012 deve intendersi riferita alle operazioni effettuate a partire dal 1° gennaio 2012**, e non all'obbligo di comunicazione, per cui **il primo impatto di tali modifiche si ha con la comunicazione in scadenza il 30.04.2013**[1].
INVIO DELLA COMUNICAZIONE	La comunicazione va presentata **entro il 30 aprile dell'anno successivo a quello di riferimento**. Pertanto, entro il prossimo **30 aprile 2013**, va inviata la **comunicazione relativa alle operazioni IVA 2012.**
SANZIONI	In caso di **omessa comunicazione,** ovvero di **comunicazione con dati incompleti o non veritieri,** è applicabile la **sanzione da € 258 a € 2.065.**
IL TERMINE PER LO SPESOMETRO 2011 DEI PAGAMENTI POS	E' il caso di segnalare che, per le **operazioni rilevanti ai fini Iva di importo pari o superiore a € 3.600** relative al **periodo d'imposta 2011** ed in cui **l'acquirente è un consumatore finale che ha pagato tramite Pos** (carte di debito, di credito o prepagate), la comunicazione deve essere effettuata entro il **3 luglio 2013** da parte degli **operatori finanziari** (art. 21, comma 1-bis e 1-ter, D.L. n. 78/2010), e non dal contribuente soggetto passivo Iva. Tale adempimento, originariamente fissato al 30 aprile 2012 (punto 1.2 del Provvedimento del 29.12.2011) e successivamente prorogato prima al 15 ottobre 2012 e poi al 31 gennaio 2013, è stato di recente ulteriormente rinviato al 3 luglio 2013 con **provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 31 gennaio 2013.** La nuova versione delle specifiche tecniche da utilizzare per la comunicazione, sarà allegata ad un successivo provvedimento.

[1] E non con quella scaduta il 30.04.2012 con riferimento alle operazioni 2011. Con comunicato stampa del 5 aprile 2012, l'Agenzia delle Entrate aveva, comunque, chiarito che, essendo il software di trasmissione stato ritoccato in vista del nuovo spesometro avente decorrenza dal 2012, così come modificato dal Decreto semplificazioni fiscali, era consentito già a partire dallo spesometro 2011 (in scadenza, appunto, il 30 aprile 2012) includere nella comunicazione anche le operazioni sotto soglia.

OGGETTO: CEDOLARE SECCA, L'OPZIONE IN DICHIARAZIONE RESTA VALIDA

Chi ha scelto la cedolare secca **sui contratti d'affitto già registrati al 7.04.2011 in dichiarazione** 2012 (Unico o 730), **non deve confermare l'opzione** compilando il modello 69.

È questo il chiarimento fornito dall'Agenzia delle Entrate con una **nota del 14.02.2013** con la quale si riconosce la validità dell'opzione esercitata nel mod. 730/UNICO 2012 per l'intera durata residua del contratto e si richiamano gli uffici "dissenzienti" a conformarsi all'indirizzo espresso nella circolare 20/E/2012.

La questione non riguarda i "nuovi contratti", ossia quelli registrati dopo il 7.4.2011 per i quali è pacifico che l'opzione effettuata con il modello Siria o con il modello 69 vale per tutta la durata del contratto.

LA NOTA DEL 14.02.2013 E LA VALIDITA' DELL'OPZIONE IN DICHIARAZIONE	
LA NECESSITÀ DI RIPRESENTARE IL MODELLO 69 PER CONFERMARE L'OPZIONE	La questione riguarda i contribuenti, proprietari di abitazioni locate, che nel modello 730 o unico 2012 avevano optato per la cedolare secca del 19-21% per i contratti già in corso al 7.4.2011[2] (data di entrata in vigore della cedolare). Si ricorda che l'opzione, in generale, va effettuata in sede di registrazione del contratto, utilizzando il mod. SIRIA o il modello 69. Il locatore è tenuto a comunicare preventivamente all'inquilino la volontà di optare per la tassazione sostitutiva tramite lettera raccomandata e l'opzione ha effetto, salvo revoca, per l'intera durata del contratto di locazione. Ad eccezione di questa regola per i contratti in corso all'1.1.2011: ♦ scaduti o oggetto di risoluzione prima del 7.4.2011 per i quali a tale data era già stata effettuata la relativa registrazione; ♦ prorogati prima del 7.4.2011 per i quali a tale data era già stata versta l'imposta di registro; l'opzione per la cedolare secca poteva essere esercitata in dichiarazione dei redditi relativa al 2011 (quindi Unico o 730 2012). Per tali contratti Era sorto il **dubbio se l'opzione in dichiarazione fosse valido per tutta la durata residua del contratto o solo per l'annualità contrattuale in corso nel 2011**. Nel primo caso il modello 69 non sarebbe servito, nel secondo caso invece l'opzione avrebbe dovuto essere confermata.

[2] Il problema non riguardava i "nuovi contratto", ossia quelli registrati dopo il 7.4.2011 per i quali è pacifico che l'opzione effettuata con il modello Siria o con il modello 69 vale per tutta la durata del contratto.

LE INTERPRETAZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE CON LE CIRCOLARI 26/E/2011 E 20/E/2012	L'Agenzia delle Entrate ha risposto inizialmente a questa domanda con la **Circolare 26/E del 2011**, nella quale si richiedeva la presentazione del modello 69 per ribadire la scelta dell'opzione per le annualità successive. La conferma sarebbe dovuta avvenire alla prima scadenza di pagamento dell'imposta di registro annuale del 2012. **La mancata presentazione del modello 69 poteva essere regolarizzata attraverso la "remissione in bonis",** versando la sanzione di 258 Euro (non compensabile) entro il termine di presentazione della prima dichiarazione utile. Questa possibilità era però preclusa al contribuente che, prima di esercitare l'opzione, avesse pagato l'imposta di registro. In questo caso, infatti, la tardiva presentazione del modello era configurabile come un mero ripensamento o una scelta a posteriori basata su ragioni di opportunità . Successivamente, con la **circolare 20/E del 2012**, l'Agenzia a proposito della comunicazione da inviare all'inquilino aveva dichiarato che: *" la comunicazione inviata al conduttore in sede di opzione per il 2011 esplica i suoi effetti per tutta la residua durata del contratto, ovvero fino a revoca, e non deve essere nuovamente comunicata al conduttore."*(Circolare 20/E del 4.06.2012 pagina 8). **Implicitamente**, dunque, **si poteva desumere che** per i contratti in corso al 7.04.2011 **l'opzione** esercitata nel mod. 730 o Unico 2012 **restava valida per tutta la durata residua del contratto,** senza necessità di riconfermarla con la presentazione del modello 69.
L'ULTIMA INTERPRETAZIONE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE	**Nonostante l'orientamento espresso** dall'Agenzia delle Entrate **nella circolare 20/E/2012, alcuni Uffici** (non di secondaria importanza) **continuavano a chiedere** ai contribuenti che avevano optato per la cedolare nel mod. 730 o Unico 2012, **di presentare il modello 69 per confermare la scelta** effettuata per la residua durata del contratto. In alcuni casi gli uffici prima contestavano il mancato pagamento dell'imposta di registro e poi, dopo che il contribuente comunicava di aver esercitato l'opzione in dichiarazione, chiedevano di presentare il modello 69. **Con la Nota del 14.02.2013 l'Agenzia delle Entrate riconosce la validità dell'opzione** esercitata nel mod. 730/UNICO 2012 per l'intera durata residua del contratto, **senza necessità di riconfermare la stessa tramite la presentazione del mod. 69,** e invita gli uffici a conformarsi all'indirizzo espresso nella circolare 20/E del 4.6.2012.

IL TESTO DELLA NOTA DEL 14.02.2013	*"«Il Sole 24 Ore» in un articolo pubblicato in data odierna (ieri 13 febbraio, ndr) ha segnalato che alcuni Uffici territoriali chiedono ai contribuenti che hanno optato per la cedolare secca in sede di dichiarazione dei redditi (modello Unico 2012) di presentare il modello 69 per confermare la scelta effettuata per il residuo periodo di durata del contratto.* *Al riguardo si fa presente che in data 5 luglio 2012 lo stesso organo di stampa aveva pubblicato i testi delle risposte fornite dall'agenzia delle Entrate ai quesiti formulati dai lettori in materia di cedolare secca.* *Uno dei quesiti riguardava i contratti in corso alla data del 7 aprile 2011 per i quali l'opzione poteva essere esercitata in sede di dichiarazione dei redditi.* *Si riporta di seguito il testo della risposta all'anzidetto quesito:* *«La circolare n. 20 del 4 giugno 2012, al punto 4, con riferimento ai contratti di locazione in corso al 7 aprile 2011 e già registrati a tale data, per i quali l'opzione per l'applicazione della cedolare secca viene esercitata in sede di dichiarazione dei redditi 2012 per il periodo d'imposta 2011, ha ribadito il principio espresso nei punti 2.1 e 2.2 del provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011, secondo il quale l'opzione per la cedolare secca vincola il locatore all'applicazione della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga ovvero per il residuo periodo di durata del contratto, nel caso di opzione esercitata nelle annualità successive alla prima, salva la facoltà di revocare l'opzione in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui l'opzione è stata esercitata.* *La stessa circolare ha poi precisato che la stessa comunicazione inviata al conduttore in sede di opzione per il 2011 esplica i suoi effetti per tutta la residua durata del contratto, ovvero fino a revoca, e non deve essere nuovamente comunicata al conduttore.* ***La ribadita vincolatività della opzione espressa in sede di dichiarazione non viene meno, in mancanza di revoca espressa, ove non confermata per le annualità successive in sede di modello 69**.* *Ciò premesso si invitano codeste direzioni a fornire alle direzioni provinciali e agli uffici dipendenti, istruzioni conformi all'indirizzo espresso nella circolare n. 20/E del 4 giugno 2012, ribadito nella citata risposta pubblicata sul «Sole 24 Ore» -* ***Nota dell'Agenzia delle Entrate del 14.02.2013[3]."***

[3] Il testo della nota dell'Agenzia delle Entrate è stato pubblicato sul "sole 24 ore" del 15.02.2013 - *"Si cambia regime solo con la revoca"*.

IMU ED IRPEF
RAPPORTI SOSTITUTIVI E INDIPENDENTI

INTRODUZIONE

Dal 2012 **l'Imu sostituisce l'Ici** per la componente immobiliare, **l'Irpef e le addizionali** comunali e regionali **per i redditi fondiari relativi a immobili non locati.**

Con la Circolare 5/E dell'11.03.2013 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito gli effetti dell'Imu sull'Irpef e sulle relative addizionali, in particolare soffermandosi sui casi in cui l'Imu ha un effetto sostitutivo e i casi in cui, invece, l'effetto sostitutivo non c'è e si applicano le regole ordinarie.

Visto l'impatto dell'Imu sulla compilazione della dichiarazione dei redditi di quest'anno, l'Agenzia delle entrate nel recente documento di prassi ha chiarito che **sono esonerati dalla** compilazione della **dichiarazione dei redditi i contribuenti che possiedono solo redditi sostituiti dall'Imu**, mentre se si possiedono altri redditi è necessario verificare la sussistenza delle condizioni di esonero.

Per coloro che sono tenuti alla presentazione della dichiarazione, **i redditi assoggettati ad Imu vanno esposti nei** quadri A e B del **730/2013** o RA e RB dell'**Unico 2013.**

INDICE DELLE DOMANDE

1. I redditi fondiari degli immobili assoggettati ad Imu concorrono alla formazione della base imponibile Irpef?
2. I redditi fondiari degli immobili assoggettati ad Imu contano per il calcolo del superamento della soglia dei 500 euro finalizzata all'esenzione Irpef?
3. L'Imu è deducibile?
4. Cosa si intende per beni non locati, per i quali scatta il principio di sostituzione Imu-Irpef?
5. Quali sono i redditi che restano assoggettati ad Irpef e per i quali non vale il principio di sostituzione Imu-Irpef?
6. Come si applica il principio della sostituzione Imu-Irpef se l'immobile è locato solo per una parte dell'anno?
7. Se la locazione riguarda l'abitazione principale si applica l'Imu o l'Irpef?

8. E' prevista la deduzione Irpef dei redditi dell'abitazione principale e pertinenze assoggettati ad Imu?
9. I terreni incolti siti in zone montane o di collina sono esenti IMU?
10. Gli immobili inagibili sono soggetti ad Imu o ad Irpef?
11. Per gli immobili (non locati) si società semplici si applica il principio di sostituzione Imu-Irpef?
12. I redditi degli immobili assoggettati ad Imu vanno indicati nella dichiarazione dei redditi?
13. Il possesso di soli redditi sostituiti dall'Imu devono comunque presentare la dichiarazione dei redditi?

DOMANDE E RISPOSTE

D.1 I REDDITI FONDIARI DEGLI IMMOBILI ASSOGGETTATI AD IMU CONCORRONO ALLA FORMAZIONE DELLA BASE IMPONIBILE IRPEF?

R.1 No. I redditi fondiari prodotti dagli immobili non affittati o non locati soggetti ad Imu non concorrono alla formazione della base imponibile Irpef, e non incidono sulla determinazione dell'aliquota, delle detrazioni e deduzioni. Ciò in analogia a quando previsto in ambito Irpef all'art. 3 comma 3 del Tuir, secondo cui i redditi esenti e quelli soggetti a ritenuta a titolo d'imposta o ad imposta sostitutiva non concorrono alla formazione della base imponibile Irpef e non incidono sulla determinazione delle detrazioni e deduzioni - salvo alcune eccezioni previste dalla norma.

D.2 I REDDITI FONDIARI DEGLI IMMOBILI ASSOGGETTATI AD IMU CONTANO PER IL CALCOLO DEL SUPERAMENTO DELLA SOGLIA DEI 500 EURO FINALIZZATA ALL'ESENZIONE IRPEF?

R.2 No. Poiché **i redditi fondiari** derivanti da **immobili non locati o non affittati soggetti ad Imu** non concorrono alla formazione della base imponibile Irpef, gli stessi **non vanno considerati al fine di verificare il superamento** o meno **della soglia dei 500 €**

D.3 L'IMU È DEDUCIBILE?

R.3 No. Come già indicato nella Circolare 3/DF del 2012, l'Agenzia con la Circolare 5/E dell'11.03.2013 conferma che **l'IMU è indeducibile ai fini IRPEF, IRES ed IRAP**

D.4 COSA SI INTENDE PER BENI NON LOCATI, PER I QUALI SCATTA IL PRINCIPIO DI SOSTITUZIONE IMU-IRPEF?

R.4 l'Imu sostituisce l'Irpef, l'addizionale comunale e regionale per i redditi fondiari prodotti da immobili non locati. Per individuare l'insieme dei beni non locati, la Circolare 5/E dell'Agenzia delle Entrate riprende quanto già spiegato dal Mef con la Circolare n. 3/DF/2012, in cui si era specificato che **per beni non locati si intendono**:

- **gli immobili non locati/affittati, compresi quelli** tenuti **a disposizione**, concessi **in comodato gratuito** ovvero utilizzati da un lavoratore autonomo **ad uso promiscuo;**
- **i terreni non affittati,** con riferimento alla componente costituita dal reddito dominicale (il reddito agrario è quindi soggetto ad IRPEF e relative addizionali).

D.5 QUALI SONO I REDDITI CHE RESTANO ASSOGGETTATI AD IRPEF E PER I QUALI NON VALE IL PRINCIPIO DI SOSTITUZIONE IMU-IRPEF?

R.5 Nel **caso in cui l'effetto sostitutivo dell'Imu non si realizzi**, è la norma di legge ad elencare i redditi che **continuano ad essere assoggettati ad Irpef** (art. 9 comma 9 del D.lgs. 23/2011):

- **reddito agrario** ex art. 32, TUIR;
- redditi fondiari diversi da quelli soggetti a cedolare secca, ossia, come chiarito dalla Circolare n. 5/E in esame, i **redditi di fabbricati locati diversi da quelli cui si applica la cedolare** (ad esempio, immobili non abitativi);
- **redditi derivanti dagli immobili non produttivi di reddito fondiario** ex art. 43, TUIR (ad esempio, immobili strumentali), nonché come chiarito dalla Circolare n. 5/E in esame i redditi dei terreni dati in affitto per usi non agricoli (che rientrano tra i redditi diversi) e le indennità di occupazione (considerate anch'esse redditi diversi);
- **redditi degli immobili posseduti da soggetti IRES.**

D.6 COME SI APPLICA IL PRINCIPIO DELLA SOSTITUZIONE IMU-IRPEF SE L'IMMOBILE È LOCATO SOLO PER UNA PARTE DELL'ANNO?

R.6 Se l'immobile è locato solo per una parte dell'anno, l'Imu sostituisce l'Irpef e le relative addizionali dovute sul reddito fondiario solo per la parte del periodo d'imposta in cui l'immobile è locato. Per la restante parte del periodo, il reddito derivante dalla locazione è soggetto ad Irpef e alle relative addizionali calcolare secondo le regole ordinarie, mettendo a **confronto la rendita catastale rivalutata ed il canone di locazione ridotto** forfettariamente.

D.7 SE LA LOCAZIONE RIGUARDA L'ABITAZIONE PRINCIPALE SI APPLICA L'IMU O L'IRPEF?

R.7 Si applica solo l'Imu se la rendita catastale rivalutata del 5% è maggiore del canone di locazione annuo diminuito forfettariamente. In caso contrario si applicano entrambe le imposte: l'Irpef (o cedolare secca) e l'Imu. Se l'abitazione principale è

locata solo per una parte dell'anno, è necessario suddividere il periodo di imposta in 2 parti ossia, distinguendo tra:

- **la parte d'anno in cui l'abitazione è locata;**
- **la parte d'anno in cui l'abitazione non è locata**. In tal caso, il relativo reddito non concorre alla formazione del reddito complessivo e la relativa deduzione IRPEF non può essere applicata.

D.8 É PREVISTA LA DEDUZIONE IRPEF DEI REDDITI DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE ASSOGGETTATI AD IMU?

R.8 No. La Circolare n. 5/E precisa che, **poiché il reddito dell'abitazione principale dal 2012 è soggetto ad Imu e non più ad Irpef** (per effetto del principio di sostituzione), tale reddito non concorre alla formazione del reddito complessivo e quindi **non è possibile applicare la deduzione** sopra indicata. Occorre però fare attenzione al **caso dell'abitazione principale parzialmente locata. Infatti, in caso di:**

- **abitazione principale "parzialmente locata" per l'intero anno** (caso 1), se la rendita è pari o superiore al canone, è dovuta soltanto l'IMU, con conseguente non applicazione della deduzione IRPEF per l'abitazione principale;
- **intera abitazione principale locata per una parte dell'anno (caso 2), è necessario suddividere il periodo di imposta in 2 parti (applicando il principio descritto al paragrafo precedente) ossia, distinguendo tra:**
  - ✓ la parte d'anno in cui l'abitazione è locata;
  - ✓ la parte d'anno in cui l'abitazione non è locata. In tal caso, il relativo reddito non concorre alla formazione del reddito complessivo e la relativa deduzione IRPEF non può essere applicata.

D.9 I TERRENI INCOLTI SITI IN ZONE MONTANE O DI COLLINA SONO ESENTI IMU?

R.9 Secondo il MEF i **terreni incolti siti in zone montane o di collina sono esenti IMU,** come desumibile anche dalle istruzioni alla dichiarazione IMU che non contengono alcun riferimento alla circostanza che gli stessi devono essere "agricoli".

Tale interpretazione è stata "confermata" anche dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 5/E, pertanto tutti i terreni incolti montani o di collina sono esenti da IMU a prescindere dalla qualificazione agricola degli stessi.

D.10 GLI IMMOBILI INAGIBILI SONO SOGGETTI AD IMU O AD IRPEF?

R.10 Gli immobili inagibili, per i quali sono rispettate le **condizioni indicate all'art. 13, comma 3, lett. b), DL n. 201/2011**, **scontano solo l'Imu nella misura ridotta**, in quanto la base imponibile è ridiminuita al 50%. In tal caso quindi, non operando l'esenzione Imu**, si applica il principio della sostituzione dell'Irpef.**

D.11 PER GLI IMMOBILI (NON LOCATI) SI SOCIETÀ SEMPLICI SI APPLICA IL PRINCIPIO DI SOSTITUZIONE IMU-IRPEF?

R.11 Sì. l'Agenzia delle Entrate nella Circolare n. 5/E chiarisce che **il principio di sostituzione** IMU-IRPEF **si applica ai soci persone fisiche che non detengono partecipazione in regime d'impresa**, per la quota del reddito di partecipazione riferibile a redditi fondiari in relazione ai quali operi il principio di sostituzione.

In tal caso, **nel prospetto di ripartizione del reddito** conseguito dalla società **deve risultare la quota del reddito** di partecipazione **del socio** corrispondente al reddito **dominicale dei terreni non affittati o al reddito dei fabbricati non locati per i quali opera la sostituzione**.

In presenza di soci che operano in regime d'impresa, il principio di sostituzione IMU-IRPEF:

- non si produce in capo a questi ultimi;
- la quota del reddito di partecipazione corrispondente al reddito dominicale dei terreni non affittati o al reddito dei fabbricati non locati concorre alla formazione del reddito degli stessi.16:39 26/03/2013.

D.12 I REDDITI DEGLI IMMOBILI ASSOGGETTATI AD IMU VANNO INDICATI NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI?

R.12 Sì. I terreni ed i fabbricati assoggettati ad IMU devono essere comunque indicati nei quadri RA e RB del mod. UNICO 2013 e nei quadri A e B del mod. 730/2013.

D.13 IL POSSESSO DI SOLI REDDITI SOSTITUITI DALL'IMU DEVONO COMUNQUE PRESENTARE LA DICHIARAZIONE DEI REDDITI?

R.13 No. Nella Circolare n. 5/E l'Agenzia ha chiarito **che se il contribuente possiede soltanto redditi sostituiti dall'IMU non è tenuto alla presentazione della dichiarazione dei redditi.**

Invece, nel caso in cui il contribuente possieda altri redditi, va verificata la sussistenza dell'esonero.