

Ai gentili clienti
Loro sedi

IMU e IRPEF, obblighi dichiarativi e figli a carico

Gentile cliente con la presente intendiamo informarLa su alcuni aspetti in materia di **IMU e IRPEF, con particolare riguardo agli effetti fiscali dell'assorbimento della tassazione IRPEF da parte dell'IMU e agli obblighi dichiarativi dei contribuenti.** Secondo quanto previsto dall'attuale disciplina IMU, infatti, **gli immobili su cui viene scontata l'IMU non devono essere assoggettati a tassazione IRPEF, fatta eccezione chiaramente nel caso in cui questi siano affittati** (viene eliminata, quindi, la tassazione della rendita catastale ai fini IRPEF). Bisogna inoltre osservare che **in materia di dichiarazione dei redditi l'assorbimento della tassazione IRPEF degli immobili da parte dell'IMU rende molto più marginale l'ipotesi in cui un contribuente sia tenuto alla presentazione della dichiarazione dei redditi per possesso di immobili:** mentre prima tutti **coloro che possedevano 500 euro di reddito fondiario** (terreni e immobili) dovevano **presentare la dichiarazione dei redditi** (circostanza che si realizza il più delle volte con il possesso di una abitazione a disposizione oltre la prima casa), **ora il reddito fondiario degli immobili assoggettati ad IMU non viene più tassato ai fini IRPEF e quindi non rileva per il superamento di detta soglia.** Bisogna, altresì, **evidenziare che per effetto di tale assorbimento, bisogna considerare la soglia per considerare i figli a carico in modo differente:** dalla **soglia di 2.840,51 euro**, per gli stessi motivi appena illustrati, bisogna **escludere la tassazione delle rendite catastali. La soglia, pur rimanendo in ogni caso molto bassa, ora prevede l'esclusione del reddito fondiario prodotto dagli immobili soggetti ad IMU.**

Premessa

Forniamo con la presente informativa alcune precisazioni circa la **tassazione degli immobili ai fini IRPEF a seguito dell'introduzione dell'IMU, che come noto ha assorbito l'ordinaria tassazione delle rendite catastali degli immobili in dichiarazione.**

Al contrario di quanto previsto dalla disciplina della **cedolare secca**, in cui è stata prevista la **rilevanza del reddito assoggettato ad imposta sostitutiva ai fini del raggiungimento delle soglie reddituali, detrazioni, deduzioni, il reddito fondiario "sostituito" dall'IMU non assume alcuni tipo di rilevanza a tali fini.** Pertanto, la sostituzione dell'IMU all'IRPEF comporta **l'esclusione dei redditi fondiari sostituiti nei confronti degli obblighi dichiarativi e nel calcolo di qualsiasi soglia reddituale, ad esempio (tra le più rilevanti) quella relativa allo status di figlio a carico** (che prevede la produzione di un reddito non superiore a 2.840,51 euro).

Sostituzione dell'IMU all'IRPEF

L'art. 8, comma 1, del D.Lgs. n. 23 del 2011 contiene una **prima disposizione di principio nei rapporti tra l'IMU e le imposte sui redditi, stabilendo che l'IMU "sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati ...".**

L'esclusione dalla base imponibile IRPEF, secondo quanto chiarito dalle Entrate con la circolare n. 5/E/2013, ha **effetto sulla determinazione del reddito complessivo**, nonché sulla **determinazione delle deduzioni e delle detrazioni rapportate al reddito complessivo**, salvo che **non sussista un'apposita disposizione che preveda l'obbligo di tenere conto del reddito escluso a determinati fini, quali, ad esempio, la verifica della spettanza di benefici fiscali.**

In riferimento all'assorbimento dell'IRPEF per effetto dell'introduzione dell'IMU evidenziamo che **l'imposta è risultata particolarmente gravosa nel primo anno di applicazione (2012) in quanto:**

- **i contribuenti si sono trovati a versare nel 2012 un'imposta molto più gravosa dell'ICI;**
- **contemporaneamente risultavano obbligati a versare l'imposta IRPEF sugli stessi immobili relativa al periodo di imposta 2011, ai sensi della precedente disciplina ICI.**

A partire dal 2013, invece, **i contribuenti dovranno pagare l'IMU per il 2013 e non dovranno versare nulla a titolo di IRPEF, in quanto già dal 2012 la tassazione in dichiarazione dei redditi del reddito fondiario è assorbita dal pagamento dell'IMU.**

ESEMPIO

Un contribuente possiede il seguente immobile:

ESEMPIO				
Rendita	Categoria	Utilizzo	Possesso	Durata
1.000	A03	A disposizione	100%	365

Anno 2011

Il contribuente doveva versare nel 2011 l'IRPEF dovuta sull'immobile per il periodo di imposta 2010 e l'ICI per il 2011

IRPEF: $1.000 * 1,05\% * (1/3RC) = 1400$ euro a cui si applica un'imposta pari al 23% (ipotizzando un reddito compreso nel primo scaglione) TOT = 322 euro

ICI: $1.000 * 1,05 * 100 * 0,5\% = 525$ euro

Anno 2012

Il contribuente doveva versare nel 2012 l'IRPEF dovuta sull'immobile per il periodo di imposta 2011 e l'IMU per il 2012

IRPEF: $1.000 * 1,05\% * (1/3RC) = 1400$ euro a cui si applica un'imposta pari al 23% (ipotizzando un reddito compreso nel primo scaglione) TOT = 322 euro

IMU: $1.000 * 1,05 * 160 * 0,76\% = 1.276,80$ euro

Anno 2013

Il contribuente **non deve versare nel 2013 l'IRPEF** dovuta sull'immobile per il periodo di imposta 2012 mentre deve versare l'IMU per il 2013

IRPEF: nessuna tassazione IRPEF

IMU: $1.000 * 1,05 * 160 * 0,76\% = 1.276,80$ euro

VERSAMENTO IMPOSTA SUGLI IMMOBILI	
Anno 2011	$322 + 525 = 847$ euro
Anno 2012	$322 + 1.276,80 = 1598,80$ euro
Anno 2013	1.276,80 euro

Anche se l'IMU non ha natura di imposta sul reddito, **il descritto effetto di sostituzione dell'IRPEF** - in quanto espressamente disposto per principio dal citato art. 8 del d.lgs. n. 23 del 2011 - **si concretizza nell'ambito del TUIR mediante l'esclusione, dalla base imponibile dell'IRPEF, del reddito fondiario prodotto dagli immobili non affittati o non locati soggetti a IMU.**

In riferimento alla portata dell'esenzione va precisato che **diversamente da quanto previsto per la cedolare secca, l'esenzione IRPEF non prevede una disposizione analoga a quella prevista dalla cedolare secca che limita la rilevanza dell'esenzione ad effetti non strettamente afferenti all'applicazione dell'imposta.**

OSSERVA

In particolare, il comma 7 dell'art. 3 del medesimo d.lgs. n. 23 del 2011 in materia di cedolare secca stabilisce che *"Quando le vigenti disposizioni fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza o per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali, si tiene comunque conto anche del reddito assoggettato alla cedolare secca"*.

IMU e obbligo dichiarativo

Il predetto principio di sostituzione incide quindi anche sull'applicazione dell'art. 11, comma 2-bis, del TUIR secondo cui *"Se alla formazione del reddito complessivo concorrono soltanto redditi fondiari di cui all'articolo 25 di importo complessivo non superiore a 500 euro, l'imposta non è dovuta."*. Considerato che **i redditi derivanti da immobili non affittati o non locati per i quali è dovuta solo l'IMU non concorrono alla formazione della base imponibile IRPEF, nel verificare il superamento del limite di 500 euro non bisogna considerare i redditi degli immobili per i quali è dovuta solo l'IMU.**

Si fa presente che **il contribuente è tenuto ad indicare nel modello 730/2013 o Unico Persone fisiche 2013, nei quadri dei redditi dei terreni e dei fabbricati, i dati relativi a tutti i terreni e fabbricati posseduti, compresi quelli i cui redditi sono sostituiti dalla cedolare secca e dall'IMU.**

ESEMPIO

Nel caso in cui un contribuente possieda immobili con rendita catastale pari a 800, 600, 300 a disposizione ed assoggettati ad IMU ed un solo immobile con rendita pari a 300 e a disposizione che beneficia di un'esenzione dall'IMU, il calcolo della soglia di 500 deve prendere in considerazione il solo immobile a cui non si applica l'IMU, in quanto è l'unico in cui in via residuale deve essere tassato ai fini IRPEF.

A causa del mancato raggiungimento della soglia di 500 euro ($300 * 1,05 * 1/3 = 420$) il contribuente non è tenuto ad effettuare la dichiarazione.

ESEMPIO

Prendiamo in considerazione la seguente situazione immobiliare:

ESEMPIO				
Rendita	Categoria	Utilizzo	Possesso	Durata
1.000	A03	Ab princ.	100%	365
100	C02	Pert. Princ.	100%	365
200	C06	Pert. Princ.	100%	365
50	C07	Pert. Princ.	100%	365
900	A03	Disposizione	100%	365

In tal caso tutti gli immobili sono assoggettati ad IMU e di conseguenza non rilevano ai fini della valutazione della soglia di dichiarazione.

IMU e figli a carico

Le stesse indicazioni valide ai fini della determinazione della soglia dichiarativa valgono anche in riferimento all'attribuzione delle detrazioni fiscali (che possono variare in alcuni casi a seconda del reddito complessivo del contribuente) **sia in riferimento alle soglie di spettanza delle detrazioni.**

Uno dei casi più rilevanti in cui si applica tale precisazione consiste nell'ipotesi di **possesso degli immobili da parte di familiari, che a seguito dell'esclusione della base imponibile IRPEF potrebbero rientrare più facilmente nell'ambito di applicazione della detrazione.**

Per considerare un **familiare a carico**, infatti, questo **non deve superare la soglia reddituale di 2.840,51** euro che negli anni precedenti prendeva in considerazione anche le rendite prodotte dagli immobili, anche in caso di utilizzo come abitazione principale.

ESEMPIO

Il contribuente ha un figlio che nel 2012 ha conseguito tali redditi:

- 1.500 euro per una collaborazione a progetto;
- 1.000 euro per una prestazione di lavoro occasionale.

Inoltre, possiede il 33% di un immobile utilizzato come abitazione a disposizione con rendita catastale pari a 1.200 euro.

Mentre è evidente che negli anni precedenti non sussistevano le condizioni per considerare a carico fiscale il figlio (che superava la soglia di 2.840,51), è evidente che per effetto dell'esclusione dell'IRPEF sull'immobile il reddito da considerare ai fini del raggiungimento della soglia risulta pari a 2.500 euro.

A partire dal 2012 (ovvero in dichiarazione 2013, e per gli anno successivi se non varia la situazione), il contribuente potrà considerare il proprio figlio a carico fiscale.

Alla luce di tali chiarimenti **appare evidente che parte dell'effettivo aggravio dell'imposta patrimoniale viene ridotto dall'assorbimento delle voci di tassazione.** Per effetto dell'assorbimento dell'IRPEF dal parte dell'IMU **non sorgono più problemi in riferimento:**

- alla **progressività dell'imposta:** non è più possibile che la tassazione immobiliare sia soggetta alla progressività dell'IRPEF, se non in ipotesi del tutto residuali;
- **all'aumento della tassazione IRPEF in caso di immobili a disposizione:** in riferimento ai quali veniva previsto un aumento del reddito prodotto di un terzo, che in combinato disposto con la progressività dell'imposta poteva comportare un versamento di imposta particolarmente rilevante;
- al **pagamento degli acconti IRPEF:** nel caso di possesso di immobili diversi dall'abitazione principale, in precedenza, la tassazione della ricchezza immobiliare prevedeva, come nella generalità dei redditi assoggettati all'imposta, il versamento degli acconti (proporzionali all'imposta da versare e suscettibile delle problematiche relative alla progressività dell'imposta).

Alla luce di quanto esposto, inoltre:

- **diminuiscono gli obblighi dichiarativi**, con particolare riguardo a quei **contribuenti che presentano la dichiarazione solo per il mero possesso di immobili;**
- **aumenta la possibilità di detrazione per figli a carico, capovolgendo paradossalmente la convenienza dell'imposta IMU in particolari e specifiche situazioni.**

Alla luce di quanto sopra, si resta a disposizione per ogni qualsivoglia chiarimento in merito alle problematiche connesse a quanto argomentato.

Cordiali saluti

DOTTORESSA ANNA FAVERO