



Martedì 27/05/2014

IMU-IRPEF - Immobili situati nel medesimo comune dell'abitazione principale

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

L'art. 1, comma 717, della legge n. 147 del 2013 (legge di stabilità per il 2014) ha modificato le disposizioni degli articoli 8, comma 1, e 9, comma 9, terzo periodo, del decreto legislativo n. 23 del 2011 riguardanti il rapporto tra IMU e IRPEF, con effetto a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31 dicembre 2013.

A seguito delle modifiche l'articolo 8, comma 1, prevede che l'IMU sostituisce, per la componente immobiliare, l'IRPEF e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati (fabbricati non locati e terreni non affittati, per la componente dominicale) "fatto salvo quanto disposto nel successivo articolo 9, comma 9, terzo periodo."

Quest'ultima disposizione stabilisce che "il reddito degli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale, assoggettati all'imposta municipale propria, concorre alla formazione della base imponibile dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali nella misura del cinquanta per cento."

In merito all'applicazione delle disposizioni richiamate, il Dipartimento delle finanze, sentita l'Agenzia delle entrate, ha ritenuto che per la definizione dell'abitazione principale il criterio da adottare è quello utilizzato nell'ambito della normativa in materia di imposte sui redditi ai fini della deduzione IRPEF di cui all'art. 10, comma 3-bis, del TUIR. Ciò in quanto occorre considerare che la disposizione che prevede la tassazione del 50% del reddito dell'immobile riguarda la determinazione della base imponibile IRPEF e che, pertanto, appare coerente con tale premessa fare riferimento alle regole IRPEF.

Per abitazione principale in base all'art. 10, comma 3-bis, del TUIR "si intende quella nella quale la persona fisica, che la possiede a titolo di proprietà o altro diritto reale, o i suoi familiari dimorano abitualmente".

Ad esempio, un contribuente che dimori abitualmente in un immobile detenuto a titolo di locazione e che, nello stesso comune, possieda a titolo di proprietà un'unità immobiliare ad uso abitativo non locata assoggettata all'IMU, non dovrà far concorrere il reddito di quest'ultima unità abitativa alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali nella misura del 50%. Diversamente, un contribuente che dimori abitualmente in un immobile posseduto a titolo di proprietà e che, nello stesso comune, possieda a titolo di proprietà un'unità immobiliare ad uso abitativo non locata assoggettata all'IMU, dovrà far concorrere il reddito di quest'ultima unità abitativa alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali nella misura del 50%.

La disposizione in esame si applica anche nell'ipotesi in cui un contribuente abbia la propria dimora abituale in un fabbricato rurale abitativo posseduto a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e che possieda, nello stesso comune, un'altra unità immobiliare ad uso abitativo non locata assoggettata all'IMU.

Fonte: CIRCOLARE N. 11/E del 21 maggio 2014