

# Redditi 2025: il trattamento ai fini IRPEF degli immobili tenuti a disposizione

di [Antonino & Attilio Romano](#)

Pubblicato il 18 Luglio 2025

Il possesso di immobili non locati può generare effetti fiscali spesso trascurati. Posizione e utilizzo influenzano l'imposizione e le modalità dichiarative. Ecco un approfondimento utile per evitare sorprese e gestire con consapevolezza gli obblighi in dichiarazione. Guida alla compilazione del Quadro RB

## Immobili a disposizione e tassazione IRPEF: disciplina, casi particolari e compilazione del Modello Unico 2025

Per unità immobiliari a disposizione si intendono i fabbricati abitativi posseduti in aggiunta a quella utilizzata come abitazione principale del possessore o dei suoi familiari, ovvero in aggiunta a quelle adibite all'esercizio di arti e professioni o di imprese commerciali da parte degli stessi. Se tali immobili sono situati nello stesso Comune dell'abitazione principale, ai fini Irpef, la rendita catastale, iscritta o iscrivibile in catasto dello stesso bene immobile rivalutata del 5 per cento ed aumentata di 1/3, concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50 per cento. Se l'immobile è posto in Comune diverso da quello dove insiste la "prima casa", ed è soggetto ad IMU, non si applica la tassazione ai fini dell'Irpef e delle relative addizionali.



## Tassazione e dichiarazione ai fini IRPEF degli immobili non locati

L'art. 8, comma 1, D.lgs. 14.03.2013. n. 213, prevede un regime di alternatività per gli immobili non locati (categorie catastali A1 – A11, escluso A10) compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito, tra IMU ed IRPEF, e relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi, fatto salvo quanto disposto nel successivo art. 9, co. 9, terzo periodo. Tale 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**

## Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

**A partire da 15€ al mese**

**Scegli il tuo abbonamento**