
La tassazione dei redditi da terreni e fabbricati

di [Sandro Cerato](#)

Publicato il 3 Aprile 2014

facciamo il punto sulle novità che saranno proposte nella prossima dichiarazione dei redditi per i contribuenti proprietari di immobili e terreni

L'Agazia delle Entrate (Provvedimento del Direttore dell'Agazia delle Entrate del 31 Gennaio 2014) ha approvato il modello definitivo UNICO Persone Fisiche 2014 e relative istruzioni, da utilizzare per il periodo d'imposta 2013. Analizziamo nel proseguo del presente contributo, le principali novità contenute nel suddetto modello dichiarativo, con particolare riferimento all'indicazione dei redditi dei terreni e dei fabbricati. Preliminarmente, si osserva che i redditi fondiari devono essere indicati nella dichiarazione dei redditi UNICO PF 2014 senza operare la rivalutazione di legge, così come peraltro avviene per il modello 730. Da un punto di vista prettamente operativo, quindi, all'interno del quadro RA del dichiarativo, dovranno essere indicati il reddito dominicale non rivalutato (campo 1) ed il reddito agrario non rivalutato risultanti dagli atti catastali (campo 3).

Un diverso trattamento è previsto, invece, per i terreni concessi in affitto per usi agricoli a giovani imprenditori di età inferiore a 40 anni (cfr. art. 14, c.3, l. n. 441/1998): nella quantificazione del reddito complessivo da riportare nel quadro RN, detti redditi dovranno, infatti, essere rivalutati rispettivamente dell'80% e del 70%, applicando poi l'ulteriore rivalutazione del 15% prevista dalla Legge di Stabilità per il 2013 (art. 1, comma 512, legge n. 228/2012) per gli anni 2013, 2014 e 2015. Peraltro, la rivalutazione in parola scende al 5% in presenza di redditi derivanti da terreni agricoli, nonché da quelli non coltivati, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella relativa gestione previdenziale. Inoltre, con riferimento a tale tipologia reddituale, nel caso di terreni non affittati, l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali sul reddito dominicale con l'effetto che si dovrà tenere conto soltanto del reddito agrario. Continuano, invece, a rimanere assoggettati ad IRPEF, anche se non affittati, i terreni per i quali è prevista l'esenzione dall'IMU: si tratta, ad esempio, dei terreni ricadenti in aree montane o di collina delimitate ai sensi dell'art. 15 della legge n. 984/1977 (codice «1» in colonna 9), ovvero dei terreni agricoli, nonché di quelli non coltivati, di cui all'art. 13, comma 5, del D.L. n. 201/2011, posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali iscritti nella previdenza agricola, per i quali per l'anno 2013 non è dovuta l'IMU ai sensi del D.L. n. 133/2013 (codice «2» in colonna 9).

E' bene rammentare che, l'esclusione da IMU nel 2013 dell'abitazione principale e relative pertinenze si riflette, altresì, sulla compilazione del quadro RB del modello UNICO 2014 PF, in quanto il relativo reddito fondiario concorre alla formazione del reddito complessivo e deve essere pertanto indicato nel nuovo campo 18 "*Abitazione principale non soggetta ad IMU*"; in questi casi è comunque prevista una deduzione dal reddito complessivo di un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze. Di contro, invece, per le abitazioni principali e relative pertinenze per le quali è dovuta l'IMU per il 2013 - ovvero abitazioni classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 ("*abitazioni di lusso*" e delle abitazioni per le quali è dovuta esclusivamente la prima o la seconda rata dell'IMU) ed abitazioni soggette alla cd. "Mini IMU" - il reddito fondiario non concorre alla formazione del reddito complessivo. In questi casi il relativo reddito va indicato nella colonna 16 del quadro RB, indicando nella colonna 12 "*Casi particolari IMU*" il codice 2. Un trattamento particolare è riservato, invece, per gli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale: il reddito fondiario di detti immobili concorre, infatti, alla formazione della base imponibile dell'Irpef (e delle relative addizionali) nella misura del 50%, a nulla rilevando che gli immobili in parola siano altresì assoggettati ad IMU. In questo caso il relativo reddito (50% del reddito fondiario) dovrà essere indicato nella colonna 16 del quadro RB, indicando nella colonna 12 "*Casi particolari IMU*" il codice 3.

In materia di redditi dei fabbricati locati con opzione per la cedolare secca è prevista la riduzione dell'aliquota dal 19% al 15% per i contratti di locazione a canone concordato stipulati sulla base di accordi appositi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini, relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere. Si ricorda che nel nuovo rigo RB12 dovrà essere riportato, se dovuto, l'ammontare dell'acconto relativo alla cedolare secca per l'anno 2014 (95% di rigo RB11, colonna 3, se l'importo ivi indicato è pari o superiore a 52 euro). Al riguardo, è buona norma precisare che, secondo la bozza di decreto legge " *misure urgenti per l'emergenza abitativa*", approvato dal Governo in data 12.3.2014, per le annualità 2014 - 2017, la cedolare secca per i contratti di locazione a canone concordato, troverà applicazione con l'aliquota del 10%. A questo proposito, è da evidenziare che l'impatto di tale novità, se confermata in sede di conversione in legge del citato decreto, potrà prestare i suoi effetti già a partire dal prossimo 16 giugno 2014 quando i contribuenti saranno chiamati a versare la prima rata di acconto della cedolare secca. In tale sede, infatti, coloro che hanno locato immobili con contratti a canone concordato potranno rideterminare l'acconto e versare lo stesso tenendo conto della nuova aliquota del 10%.

Sempre in tema di locazioni immobiliari si ricorda, infine, che, per i fabbricati locati a tassazione ordinaria (in assenza di opzione per la cedolare secca) la deduzione forfetaria del canone di locazione è stata ridotta dal 15% al 5%.

3 aprile 2014

Sandro Cerato