

Redditi dei fabbricati

Il reddito imponibile dei fabbricati può essere determinato, a seconda dei casi, sulla base della **rendita catastale**, rivalutata del 5%, o del **canone** di locazione. Le modalità di calcolo dipendono dal tipo di utilizzo del fabbricato. I casi più comuni sono i seguenti.

- 1) **Abitazione principale.** Si applica una *deduzione dal reddito imponibile lordo pari alla rendita stessa*; non contribuisce quindi a formare l'imponibile netto. Per abitazione principale si intende l'unità immobiliare, *comprese le relative pertinenze*, dove il contribuente dimora abitualmente.
- 2) **Unità immobiliare tenuta a disposizione.** Si tratta di unità immobiliari (a uso abitativo), possedute in aggiunta all'abitazione principale, che non sono date in locazione. In questo caso la rendita catastale rivalutata del 5% viene *maggiorata di un terzo*. La maggiorazione non si applica, per esempio, ai fabbricati dati in uso gratuito a un familiare o a unità immobiliari tenute a disposizione in Italia da contribuenti residenti all'estero.
- 3) **Unità immobiliare data in locazione.** Il reddito imponibile è pari al maggiore importo tra l'*85% del canone* (*) e la rendita catastale rivalutata del 5%. Per i fabbricati a uso abitativo locati a canone convenzionato, ubicati in un comune ad alta densità abitativa (legge n. 431/1998), si applica una riduzione del 30% al reddito imponibile, che quindi risulta pari al *59,5% del canone* ($85\% \times 70\%$). In caso di opzione per la "*cedolare secca*", la tassazione viene effettuata con aliquote fisse del 21%, o del 19% per i contratti convenzionati, su un imponibile pari al 100% del canone (la cedolare incorpora anche l'imposta di registro).

(*) 75% del canone per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano.

Sono **esenti** da imposta i seguenti fabbricati:

- le *costruzioni rurali* effettivamente adibite agli usi agricoli;
- le unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per *restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia*, limitatamente al periodo di validità del provvedimento.

Come per i terreni, il reddito del fabbricato deve essere rapportato al *periodo e alla quota di possesso*.

ESEMPIO 8.1

REDDITO IMPONIBILE DI UN'ABITAZIONE

Un appartamento ha una rendita catastale di 856,03 € e può essere dato in locazione per un canone annuo di 9.600 € o per un canone convenzionato di 7.800 €. Il reddito imponibile varia nei diversi casi come segue.

Rendita catastale rivalutata del 5%:

$$856,03 \times 1,05 = 898,83 \text{ €}$$

1) Abitazione principale

$$898,83 - 898,83 = 0$$

2) Abitazione a disposizione

$$898,83 \times 1,3333 = 1.198 \text{ €}$$

3) Abitazione in locazione a canone libero

$$9.600 \times 85\% = 8.160 \text{ €}$$

4) Abitazione locata a canone convenzionato

$$7.800 \times 59,5\% = 4.641 \text{ €}$$

Redditi da lavoro dipendente

I redditi da lavoro dipendente e assimilati (pensione, redditi da collaborazione ecc.) devono essere dichiarati con i dati contenuti nel **modello CUD** (*certificazione unificata dipendenti*) rilasciato dal datore di lavoro o dall'ente che eroga la pensio-