

**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. Il reddito del fabbricato deve essere comunque rapportato al **periodo** e alla **quota di possesso**.

**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.

**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.

**Unità immobiliare data in locazione**

Il reddito imponibile è pari al maggiore importo tra l'*85% del canone* (75% del canone per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano) e la rendita catastale rivalutata del 5% (di solito il primo).

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* ( $85\% \times 70\%$ ). Le agevolazioni fiscali sono previste solo nei *Comuni ad alta densità abitativa*: le aree metropolitane (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia), i capoluoghi di Provincia e i Comuni indicati nell'apposita delibera del CIPE (Comitato interministeriale per la programmazione economica).

In caso di opzione per la "*cedolare secca*", la tassazione viene effettuata con aliquota fissa 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).

**Fabbricati esenti.** Sono esenti dall'IRPEF:

- 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.

**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 pensione. Su questo modello sono riportati il **reddito** del dipendente ai fini dell'IRPEF e delle addizionali regionali e comunali e le **ritenute d'acconto** operate dal sostituto d'imposta.

**39.1.3 Oneri deducibili**

Gli oneri deducibili sono importi che è consentito detrarre dall'imponibile lordo e che quindi fanno diminuire l'imposta da pagare. Devono essere riportati nella sezione II del quadro RP del modello Unico. I più comuni oneri deducibili previsti dall'art. 10 del TUIR sono i seguenti:

- la *rendita catastale dell'abitazione principale* e delle relative pertinenze;