

7.2.2 Imponibile lordo

L'IRPEF grava sui redditi, di tutti i tipi, che fanno capo a una persona fisica. I redditi più comuni sono quelli fondiari (fabbricati e terreni) e da lavoro dipendente o autonomo. Rientrano nella base imponibile anche i redditi derivanti da impresa, capitali, partecipazione a società di persone, allevamenti ecc.

Immobili

Con l'introduzione dell'IMU (oggi accorpata alla IUC, *Imposta unica comunale*, v. in seguito) è stata introdotta, con particolari modalità e casi, l'alternatività parziale di questa imposta con l'IRPEF (tabella 7.2).

Il reddito imponibile deve essere dichiarato da chi possiede l'immobile a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale (usufrutto e abitazione, per esempio) con particolari modalità per terreni e fabbricati.

Sono **esenti** da imposta le costruzioni rurali effettivamente adibite agli usi agricoli e le unità immobiliari per le quali sono stati rilasciati titoli abilitativi per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validità del provvedimento.

7.2 IRPEF e IMU		
Tipo di immobile	IRPEF	IMU
Abitazione principale e relative pertinenze	NO	NO
Abitazioni a disposizione	50%	Sì
Fabbricati in locazione	Sì	Sì
Terreno agricolo del coltivatore diretto	RD e RA	NO
Terreno agricolo affittato	RD (proprietario) e RA (affittuario)	Sì

Fabbricati a disposizione del proprietario

Abitazione principale: il reddito dell'abitazione principale e delle relative pertinenze è soggetto a IRPEF in misura pari alla rendita catastale rivalutata del 5%. Beneficia però di una deduzione pari alla stessa rendita catastale rivalutata e pertanto non concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini IRPEF.

Abitazioni tenute a disposizione (secondo case, case date in comodato gratuito soggette all'IMU): il reddito imponibile è dato dal 50% della rendita catastale rivalutata del 5% e incrementata di un terzo.

Fabbricati dati in locazione

Tassazione ordinaria. Per i fabbricati locati il reddito imponibile è di norma pari al **95% del canone** ⁽²⁾ e comunque pari al maggiore importo tra la rendita catastale rivalutata del 5% e il canone stesso. Se l'immobile è riconosciuto di carattere storico o artistico è imponibile il **65% del canone**.

Cedolare secca. Consiste nella possibilità di tassare il canone di locazione con un'aliquota fissa del **21%**, per i *contratti normali*, o del **10%** per i *contratti convenzionati* (o a canone concordato), su un imponibile pari al **100% del canone** (la cedolare incorpora addizionali IRPEF e imposta di registro). Il canone non viene quindi sommato agli altri redditi del proprietario, con conseguente possibile innalzamento dello scaglione di reddito in corrispondenza di aliquote più elevate (38%, 41% ecc., v. in seguito). Lo scopo della cedolare secca è quindi di ridurre la pressione fiscale sui redditi più alti per diminuire così l'evasione fiscale. Il pro-

(2) Così è stabilito con la legge n. 92/2012. Per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano il reddito imponibile è pari al 75% del canone.

prietario di casa ha infatti la possibilità di valutare il sistema impositivo per lui più conveniente.

ESEMPIO 7.1 REDDITO IMPONIBILE DI UN'ABITAZIONE

Un appartamento ha una rendita catastale di 856,03 € e può essere utilizzato come abitazione principale, tenuto a disposizione o dato in locazione per un canone annuo di 9.600 €.

Rendita catastale rivalutata del 5%:

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

Imponibile dell'*abitazione principale*:

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

Imponibile se l'abitazione è tenuta a disposizione:

$$898,83 \times 1,333 \times 50\% = 599 \text{ €}$$

Imponibile in caso di *locazione* con tassazione ordinaria:

$$9.600 \times 95\% = 9.120 \text{ €}$$

Terreni

I terreni producono fiscalmente due tipi di reddito, entrambi fissati in ambito catastale: il *reddito dominicale* e il *reddito agrario*.

In caso di **terreni non affittati** il reddito imponibile è dato dal *reddito dominicale* rivalutato dell'80% e dal *reddito agrario* rivalutato del 70% ⁽³⁾. I redditi dominicale e agrario sono ulteriormente rivalutati del 30%. L'ulteriore rivalutazione si applica nella misura del 10%, anziché del 30%, nel caso di terreni agricoli non coltivati o posseduti e condotti dai coltivatori diretti e dagli imprenditori agricoli professionali (IAP) iscritti nella previdenza agricola.

Per i **terreni affittati** la base imponibile (il reddito dominicale e il reddito agrario rivalutati come sopra descritto) è in carico a due soggetti: il reddito dominicale deve essere dichiarato dal proprietario, il reddito agrario dall'affittuario.

I redditi dominicali e agrari devono essere rapportati al *periodo e alla quota di possesso*. Si deve cioè tenere conto di quanti giorni nell'anno il contribuente ne ha avuto il possesso ed eventualmente in condivisione con altre persone (in percentuale).

I **terreni edificabili** sono tassati con particolari modalità, sulla base di *plusvalenze* determinate dai prezzi di vendita per la loro cessione.

(3) La rivalutazione dell'80 e del 70% non si applica nel caso di terreni concessi in affitto per usi agricoli a giovani imprenditori che non hanno ancora compiuto i 40 anni.

Redditi da lavoro dipendente

I redditi da lavoro dipendente e assimilati (pensione, redditi da collaborazione ecc.) devono essere dichiarati con i dati contenuti nella **certificazione unica** rilasciato dal datore di lavoro o dall'ente che eroga la pensione. Su questo modello sono riportati i **redditi** del dipendente ai fini dell'IRPEF e delle addizionali regionali e comunali e le **ritenute d'acconto** operate dal sostituto d'imposta.

7.2.3 Oneri deducibili dal reddito complessivo

Gli oneri deducibili sono importi che è consentito detrarre dall'imponibile lordo e che quindi fanno diminuire l'imposta da pagare. Rientrano per esempio tra gli oneri deducibili (previsti dall'art. 10 del TUIR):

- la *rendita catastale dell'abitazione principale e delle relative pertinenze*,
- le *spese mediche e di assistenza specifica per i soggetti disabili* (prestazioni rese da un medico, ricoveri ospedalieri, acquisto di medicinali, analisi mediche, indagini radioscopiche, acquisto di protesi sanitarie ecc.).