



PRINCIPALI NOVITA' DEL MODELLO REDDITI PF

A cura del Dott. Andrea Gippone - Commercialista

i Webinar

by Directio

WEBINAR > FOCUS FISCALE

A cura dell'ODCEC di Torino

10/05
/2022

REDDITI DEI FABBRICATI

Fabbricati che producono reddito fondiario

Si produce reddito fondiario quando si possiede un fabbricato situato nel territorio italiano, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano, con attribuzione di rendita.

Si ha il possesso di un fabbricato, quando si è:

- proprietari;
- titolari di un diritto reale;
- Socio di cooperativa edilizia a proprietà divisa;
- Assegnatario di alloggio di edilizia residenziale pubblica;
- Socio di società semplice che producono redditi di fabbricati.

REDDITI DEI FABBRICATI

Fabbricati che non producono reddito fondiario (o producono reddito non fondiario)

Si tratta di alcuni immobili che non producono redditi fondiari, o producono redditi diversi, quali:

- Unità immobiliari in ristrutturazione (e non utilizzata);
- Parti comuni condominiali (ad esempio i locali ad uso portineria);
- Immobili adibiti al culto e a sedi aperte al pubblico;
- Immobili strumentali (ossia adibiti allo svolgimento di attività di impresa o professionale);
- Costruzioni rurali (appartenenti al possessore o all'utilizzatore di un terreno agricolo cui serve), sia ad uso abitativo che strumentali.

REDDITI DEI FABBRICATI

Fabbricati locati

Un immobile che produce reddito fondiario viene tassato in base:

- Alla sua rendita catastale

oppure

- Al reddito di locazione prodotto.

Diverse sono le condizioni in base alle quali un immobile può essere locato; ad ognuno di queste corrisponde una diversa metodologia di determinazione del reddito da tassare, e differenti possono anche essere le imposte applicate.

Di seguito si analizzeranno le diverse ipotesi possibili.

REDDITI DEI FABBRICATI

Abitazione principale locata

Un immobile destinato ad abitazione principale può essere locato:

- per una parte dell'anno;
- per una parte dell'immobile stesso.

Nel caso in cui l'immobile destinato ad abitazione principale venga locato per una parte dell'anno, occorre in dichiarazione distinguere i due periodi dell'anno (compilando pertanto due righe differenti), quello in cui viene adibito ad abitazione principale e quello in cui produce un reddito da locazione.

Nel caso in cui una parte dell'abitazione principale venga concessa in locazione (ad esempio una stanza), al fine di individuare la modalità di tassazione corretta, occorre confrontare il reddito catastale (rivalutato) con il reddito effettivo.

REDDITI DEI FABBRICATI

Abitazione principale locata

La determinazione dei due redditi avviene secondo i seguenti calcoli:

- *reddito catastale rivalutato*: rendita catastale x 1,05 (x giorni e percentuale di possesso);
- *reddito effettivo*: canone di locazione x 95% se soggetto ad irpef, o 100% se soggetto a cedolare secca (x giorni e percentuale di possesso).

Se il reddito effettivo risulta maggiore, l'immobile si considera locato; in caso contrario, viene considerato abitazione principale.

Qualora il contratto di locazione applicato sia "a canone concordato", il reddito imponibile va ulteriormente ridotto del 30%.

REDDITI DEI FABBRICATI

Abitazione principale locata

I codici da indicare nella colonna “utilizzo” sono:

- *il codice 11*: quando l’abitazione principale viene in parte locata in regime di libero mercato;
- *il codice 12*: quando l’abitazione principale viene in parte locata a canone concordato.

Qualora si sia optato per l’applicazione della cedolare, occorre inoltre barrare l’apposita casella nella colonna 11.

REDDITI DEI FABBRICATI

Fabbricati locati a tassazione ordinaria

Un fabbricato concesso in locazione a tassazione ordinaria, è soggetto all'applicazione dell'irpef e delle relative addizionali (regionale e comunale).

Il dato da riportare in dichiarazione dei redditi è dato dal canone di locazione puro, così come indicato contrattualmente, senza considerare le spese condominiali, e ridotto del:

- 5% per tutti gli immobili (da riportare il codice canone 1);
- 25% per gli immobili situati nei comuni di Venezia centro, isole della Giudecca, di Murano e di Burano (da riportare il codice canone 2);
- 35% per gli immobili di interesse storico artistico (da riportare il codice canone 4).

Il codice da indicare nella colonna "utilizzo" è il "3" se si tratta di locazione in regime di libero mercato, oppure "8" se si tratta di un contratto a canone concordato.

REDDITI DEI FABBRICATI

Caso particolare - unico canone di locazione per diversi immobili con distinte rendite

Si tratta del tipico caso in cui, con il medesimo contratto, viene concesso in locazione l'immobile principale e la relativa pertinenza.

In tal caso, dal momento che gli immobili presentano rendite catastali differenti, occorre ripartire il canone complessivo tra i due immobili in proporzione alle rendite catastali.

Ad esempio: canone annuo di 6.000 euro per l'immobile ad uso abitativo e il box di pertinenza.

Rendita catastale immobile uso abitativo: euro 800,00

Rendita catastale immobile pertinenziale: euro 200,00

In dichiarazione dei redditi occorre attribuire all'immobile abitativo un canone di 4.800 euro ($6.000/1.000 \times 800$) e per al box un canone di euro 1.200 ($6.000/1000 \times 200$).

REDDITI DEI FABBRICATI

Caso particolare - contratto di locazione per immobile con diversi proprietari

Occorre distinguere due casistiche:

- Immobile locato ad un soggetto terzo: in tal caso ogni comproprietario indicherà in dichiarazione la quota di canone pari alla quota di possesso dell'immobile;
- Immobile locato ad uno dei comproprietari: il soggetto che occupa l'immobile indicherà solo la rendita catastale e la percentuale di proprietà dello stesso, mentre gli altri soggetti indicheranno il reddito di locazione, già riproporzionato in base alla quota di possesso.

Ad esempio: canone annuo di 6.000 euro per l'immobile con rendita di 800 euro, di proprietà di tre soggetti, in quote uguali, e locato ad uno dei tre.

Dati dichiarati dall'occupante: euro 800 (rendita catastale) e percentuale di possesso 33,33%

Dati dichiarati dagli altri proprietari: canone di locazione di 3.000 euro (6.000/2).

REDDITI DEI FABBRICATI

Caso particolare - contratto di locazione a canone convenzionato

Si tratta di particolari tipologie contrattuali, redatte in applicazione dell'articolo 2, comma 3, Legge 431/1998, a cui si può aderire sottoscrivendo dei contratti-tipo, definiti sulla base di accordi quadro, negoziati tra le organizzazioni dei proprietari immobiliari e degli inquilini, per i quali è richiesta l'acquisizione dell'attestazione quale elemento necessario per l'applicazione delle specifiche agevolazioni fiscali, che, ai fini delle imposte dirette, consiste nell'abbattimento del 30% dell'importo del canone annuo (riportando nella colonna "utilizzo" il codice 8).

Sono ammessi gli immobili posti nei comuni ad alta tensione abitativa, ed in particolare:

- Nei Comuni di Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia (e i Comuni limitrofi);
- Negli altri Comuni capoluoghi di Provincia e negli altri Comuni ad alta densità abitativa di cui alla delibera CIPE n.087 del 13 novembre 2003.

REDDITI DEI FABBRICATI

Caso particolare - contratto di locazione transitoria

Si tratta di un caso particolare di contratto convenzionato, redatto in applicazione dell'articolo 5, Legge 431/1998, che dà la possibilità di sottoscrivere un contratto della durata inferiore a quella minima prevista per i contratti convenzionati.

Si può aderire a tali contratti solo qualora il conduttore abbia esigenze specifiche di risiedere nell'immobile per un periodo limitato (ad esempio per un trasferimento temporaneo di lavoro); tuttavia non sono previste le specifiche agevolazioni fiscali, per cui il reddito rileverà con gli ordinari abbattimenti previsti.

REDDITI DEI FABBRICATI

Caso particolare - contratto di locazione transitoria per studenti

Si tratta di un caso particolare dei contratti transitori, redatti in applicazione dell'articolo 5, comma 2 e 3, Legge 431/1998, riservati esclusivamente agli studenti universitari che, per esigenze di studio, necessitano di doversi trasferire nel comune ove si trova l'università.

In tali Comuni sono previsti specifici accordi territoriali per la stipula di contratti-tipo con una durata che va dai sei mesi ai tre anni.

In riferimento a tali tipologie contrattuali sono previste le medesime agevolazioni fiscali dei contratti convenzionati, sempre a condizione che sia stata acquisita la specifica attestazione del contratto.

REDDITI DEI FABBRICATI

Fabbricati locati in cedolare secca

I fabbricati locati in regime di cedolare secca sono tassati mediante l'applicazione di una imposta sostitutiva dell'irpef e delle relative addizionali.

- Soggetti interessati: esclusivamente le persone fisiche che non agiscono nell'ambito dell'esercizio di un'impresa, un'arte o una professione.
- Immobili interessati: esclusivamente gli immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze (concesse in locazione unitamente ad essi), locati ad uso abitativo.
- Reddito imponibile: rileva il 100% del canone di locazione, sempre che questo non sia inferiore alla rendita catastale.

REDDITI DEI FABBRICATI

Fabbricati locati in cedolare secca

Le aliquote applicabili possono essere del:

- Ordinaria 21%: per tutti i contratti di locazione, compresi quelli di breve durata;
- Ridotta 10%: esclusivamente per i contratti di locazione a canone concordato, compresi quelli riferiti ai Comuni colpiti da calamità naturali.

La locazione in cedolare secca era stata estesa anche agli immobili ad uso commerciale (classificati esclusivamente nella categoria C/1) ma limitatamente ai contratti sottoscritti o prorogati nell'anno 2019 (e alle condizioni speciali previste dal comma 59, articolo 1, Legge 145/2018).

REDDITI DEI FABBRICATI

Locazioni brevi

L'articolo 4 del D.L. 50/2017 ha esteso l'applicazione della cedolare secca con l'aliquota ordinaria del 21% anche ai contratti di locazione breve (ossia di durata inferiore a 30 giorni), per i quali non sussiste l'obbligo della registrazione. Sono interessati da tale disciplina:

- I contratti di locazione;
- I contratti di sublocazione;
- I contratti a titolo oneroso tra comodatario e comodante che concedono in godimento l'immobile a favore di terzi.

A partire dal 2021, è possibile avvalersi di tale disposizione fiscale in misura non superiore a quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta, in difetto del quale viene considerata attività imprenditoriale.

REDDITI DEI FABBRICATI

Immobili di interesse storico e artistico

Tali immobili, per il fatto di essere di importanza artistica per il nostro Paese, beneficiano di una serie di agevolazioni fiscali:

- Il reddito fondiario, determinato in base alla rendita catastale, è abbattuto del 50%;
- In caso di concessione in locazione, la base imponibile (sia ai fini irpef che ai fini della cedolare secca) è ridotta del 35%. Qualora si sia optato per l'applicazione di un canone concordato, la base imponibile, già ridotta, è ulteriormente abbattuta del 30%.

REDDITI DEI FABBRICATI

Canoni non percepiti

Il D.L. 41/2021 ha introdotto ulteriori modifiche alla tassazione dei canoni di locazione non percepiti definendo che è possibile non dichiarare tali canoni se entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi è stata effettuata l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto.

Nella colonna "casi particolari":

- Se per l'immobile concesso in locazione non sono stati percepiti canoni nel corso del periodo d'imposta, occorre riportare il codice "4";
- Se il canone di locazione è stato parzialmente percepito nel corso dell'anno, va compilato un unico rigo riportando la quota di canone percepito, e occorre riportare sempre il codice "4".

REDDITI DEI FABBRICATI

Rinegoziazione del canone

Nel caso in cui, a seguito ad esempio dell'emergenza Covid, è stato rinegoziato il canone di locazione, sempre nella colonna "casi particolari" occorre indicare:

- il codice "6" qualora sia stato rinegoziato l'importo del canone dell'immobile ad uso abitativo;
- il codice "7" qualora sia stato rinegoziato l'importo del canone dell'immobile ad uso abitativo e non siano stati percepiti in tutto o in parte, i canoni di locazione, e a condizione che entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi è stata effettuata l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto;
- il codice "8" qualora sia stato rinegoziato l'importo del canone dell'immobile ad uso abitativo e lo stesso è posseduto in comproprietà ed è stato concesso in locazione a favore di uno dei comproprietari.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Gli oneri e le spese rappresentano un risparmio fiscale per il contribuente in base alla qualifica che assumono:

- Oneri deducibili: si tratta di oneri e spese che riducono la base imponibile lorda, al netto delle quali si determina la base imponibile netta;
- Oneri detraibili: si tratta di oneri e spese che riducono l'imposta lorda, al netto delle quali si determina l'imposta netta.

Per entrambe le fattispecie, prevale il principio di cassa, in base al quale la spesa rileva nell'anno in cui la stessa è stata sostenuta. Nel caso di pagamento tramite carta di credito, si considera la data in cui è la stessa è stata utilizzata la carta.

Quando la spesa è sostenuta nell'interesse proprio, è necessario che sia anche intestatario del documento di spesa.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Spese sostenute per familiari a carico

Oltre che per proprio conto, le spese possono essere sostenute anche per familiari fiscalmente a carico (a titolo esemplificativo si tratta delle spese sanitarie, di quelle di istruzione, per attività sportive praticate dai ragazzi, per i canoni di locazione degli studenti fuori sede, per abbonamento al trasporto pubblico, da studenti affetti da DSA, dei contributi previdenziali ed assistenziali, etc.).

Qualora il soggetto fiscalmente a carico nell'interesse del quale è sostenuta la spesa, è un figlio, allora, ai fini della detrazione, è necessario fare riferimento all'intestatario del documento:

- Se intestato ad un genitore, la detrazione spetta interamente a questo;
- Se intestato al figlio, va ripartito in misura uguale tra i due genitori (se entrambi in possesso di un reddito), salvo il caso in cui non decidano diversamente, ma in tal caso occorre annotare sul documento la percentuale di suddivisione.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Tracciabilità delle spese

Con la Legge di Bilancio 2020 (legge 160/2019) vige l'obbligo di utilizzare un metodo di pagamento tracciato delle spese per le quali si intende beneficiare delle detrazione, con sole alcune eccezioni:

- L'acquisto di medicinali (nella sua accezione di "farmaci da banco");
- L'acquisto di dispositivi medici, che riportano la marchiatura CE (comprese anche le protesi);
- Le prestazioni sanitarie rese da strutture pubbliche o private accreditate al SSN;
- L'acquisto di farmaci veterinari o le prestazioni di cura veterinarie rese da strutture pubbliche o private accreditate al SSN.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Tracciabilità delle spese

L'obbligo di tracciamento vale in generale solo per gli oneri detraibili, quando gli stessi risultano detraibili nella misura del 19%.

Lo stesso principio non vale pertanto per le spese che danno diritto ad una deduzione dal reddito, o quando la detrazione viene determinata applicando una percentuale diversa dal 19%, e salvo il caso in cui le norme specifiche non lo prevedano a priori.

Circa i sistemi di pagamento tracciabili, vengono ricompresi:

- I pagamenti bancari o postali, compresi i bollettini postali;
- Le carte di debito, di credito o prepagate;
- Assegni bancari, circolari, o in generale altri sistemi di pagamento che garantiscano la tracciabilità.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Rimodulazione della detrazione in base al reddito

Con la Legge 160/2019, viene introdotto per la prima volta un limite alla detrazione delle spese, subordinando la stessa all'ammontare del reddito complessivo, secondo la seguente ripartizione:

- Interamente spettante per redditi sino a 120.000 euro;
- Spettante secondo una percentuale che decresce in funzione dell'aumento del reddito, qualora il reddito sia superiore a 120.000 euro e fino a 240.000 euro;
- Non spettante per redditi superiori a 240.000 euro.

Tale regola vale per la generalità degli oneri di cui all'articolo 15 del Tuir, con la sola eccezione degli interessi passivi per prestiti/mutui agrari, quelli per mutui ipotecari per l'acquisto/costruzione dell'abitazione principale e delle spese sanitarie, comprese quelle per patologie esenti.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Aspetti particolari degli interessi sui mutui

Alcune situazioni particolari afferenti gli interessi passivi sui mutui ipotecari:

Estinzione e stipula di un nuovo mutuo: qualora venga estinto un precedente mutuo e ne venga stipulato uno in sostituzione dello stesso (ad esempio per *surroga* o *rinegoziazione*), il contribuente mantiene il diritto alla detrazione degli interessi passivi, ma solo nel limite dell'importo di capitale residuo, in funzione del quale andranno riproporzionati gli interessi.

Mutuo cointestato e contribuente fiscalmente a carico: nel caso in cui sia stato stipulato un mutuo cointestato tra i due coniugi per l'acquisto di un immobile da adibire ad abitazione principale, ma uno dei due coniugi è fiscalmente a carico dell'altro, quest'ultimo può portare in detrazione anche la quota del coniuge fiscalmente a carico, ma solo se lo stesso risulta anche cointestatario dell'immobile (a prescindere dalla percentuale).

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Aspetti particolari di altri oneri detraibili

Corsi universitari e post universitari svolti all'estero: le spese per la frequenza dei corsi universitari e post universitari all'estero sono detraibili nella stessa misura in cui lo sono quelli svolti in Italia, aventi la medesima area disciplinare, e per la zona geografica in cui ha il domicilio fiscale lo studente.

Canoni di locazione per studenti universitari all'estero: dal momento che la detrazione spetta anche per la frequenza di università situate all'estero, è ammessa la detrazione (sempre nel limite massimo di 2.633 euro complessivo) per il contratto di locazione dell'immobile in cui risiedere, alle stesse condizioni di quanto previsto in Italia (verifica della distanza di almeno 100 km e regolare contratto di locazione o di ospitalità).

Caratteristiche delle strutture sportive per le spese sportive dei ragazzi: al fine di garantire la detraibilità della spesa sostenuta, è necessario che la struttura frequentata sia una asd o ssd, nonché una palestra, piscina, altre strutture e impianti sportivi.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Aspetti particolari di altri oneri detraibili

Spese per attività musicali dei ragazzi: la detrazione di nuova introduzione, è ammessa a condizione che il contribuente presenti un reddito non superiore a 36.000 euro, fino al limite di spesa massimo di 1.000 euro per ciascun ragazzo. Sono ammesse le spese per l'iscrizione annuale e l'abbonamento di ragazzi di età compresa tra i 5 e i 18 anni a conservatori di musica, istituzioni di alta formazione artistica musicale e coreutica legalmente riconosciute, cori, bande e scuole di musica riconosciute.

Spese funebri sostenute all'estero: nel caso in cui il decesso sia avvenuto all'estero, occorre presentare la documentazione in lingua originale corredata da una traduzione giurata in lingua italiana, salvo il caso in cui la documentazione sia stata redatta in inglese, francese, tedesco o spagnolo, per la quale è sufficiente la traduzione del contribuente.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Aspetti particolari di altri oneri detraibili

Nuove limite per le spese veterinarie: a partire dal 2021 è stato ulteriormente innalzato il limite di spesa massimo detraibile a 550 euro (con la franchigia confermata di 129,11 euro).

Spese per la frequenza di asili nido: nel caso in cui uno dei genitori, nel corso dell'anno, abbia richiesto il "bonus asili nido", non potrà riportare in dichiarazione le spese sostenute per la frequenza dell'asilo nido.

Spese per il servizio di trasporto scolastico: la Circolare 7/2021 dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tali spese non sono classificate tra le spese per abbonamenti al servizio di trasporto pubblico, ma rientrano tra le spese di istruzione non universitarie e come tali vanno riportate e detratte.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Aspetti particolari di alcuni oneri deducibili

Deduzione dei contributi versati per il collaboratore/coadiutore dell'impresa familiare: la Circolare 7/2021 dell'Agenzia delle Entrate al fine di ammettere la deduzione di tali oneri, richiede che il contribuente presenti apposita attestazione del titolare d'impresa, da cui risulti:

- che è stato esercitato il diritto di rivalsa;
- l'ammontare dei contributi versati.

Assegno corrisposto al coniuge comprensivo anche del mantenimento dei figli: qualora non sia stata distinta la quota destinata al coniuge da quella destinata ai figli, l'importo dell'assegno complessivo va attribuito per metà ai figli e per metà al coniuge (con la possibilità di portare in deduzione tale quota).

Contributi previdenziali per badante assunta tramite agenzia interinale: la Circolare 7/2021 dell'Agenzia delle Entrate ha chiarito che tali oneri sono deducibili a condizione che l'agenzia rilasci apposita dichiarazione.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Aspetti particolari di altre detrazioni d'imposta

Spese per l'arredo degli immobili ristrutturati: in riferimento agli immobili oggetto di interventi di recupero edilizio o sismabonus, iniziati dal 1° gennaio 2020, che hanno dato diritto alle relative detrazioni fiscali, è riconosciuta una ulteriore detrazione del 50%, nel nuovo limite di spesa di 16.000 euro, per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici quali arredamento di predetti immobili, a favore dei soggetti passivi:

- In qualità di possessori (proprietari, titolari di diritto reale, etc.);
- In qualità di detentori (inquilini, comodatari, etc.).

La detrazione del "bonus arredo", spetta anche qualora il contribuente, in riferimento all'intervento effettuato, abbia optato per la cessione del credito spettante.

.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Aspetti particolari di altre detrazioni d'imposta

Detrazione per gli inquilini con contratto di locazione in caso di incapacienza: qualora la detrazione spettante sia di importo superiore all'imposta lorda, diminuita delle detrazioni per carichi di famiglia e per le spese di produzione del reddito, al contribuente spetta comunque la parte di detrazione che non ha trovato capienza, in riferimento ai:

- Contratti per abitazione principale;
- Contratti a canone convenzionale;
- Contratti stipulati dal lavoratore dipendente trasferitosi per motivi di lavoro;
- Contratti stipulati da giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni.

ONERI DEDUCIBILI E DETRAIBILI

Importo della detrazione spettante

Tipologia	Reddito fino a 15.493,71	Reddito oltre 15.493,71 e fino a 30.987,41
Contratti per abitazione principale	300,00	150,00
Contratti a canone convenzionale	495,80	247,90
Contratti stipulati dal lavoratore dipendente trasferitosi per motivi di lavoro	991,60	495,80
Contratti stipulati da giovani di età compresa tra i 20 e i 30 anni	991,60	0