

# Rassegna stampa del 9 maggio 2024

FABBRICATI NEL QUADRO B

## Niente Imu per le case già soggette all'Irpef

Alessandra Caputo

contribuenti che possiedono immobili situati nel territorio dello Stato, iscritti o che devono essere iscritti in catasto, devono compilare il quadro B del modello 730/2024 per dichiarare i relativi redditi.

In particolare, i contribuenti che devono compilare il quadro sono i seguenti quattro:

- 1 i proprietari di fabbricati (come prima definiti, quindi che sono o devono essere iscritti in catasto con attribuzione di rendita);
- 2 i titolari dell'usufrutto o altro diritto reale (il titolare della sola «nuda proprietà» non deve dichiarare il fabbricato);
- 3 i possessori di immobili che, secondo le leggi in vigore, non possono essere considerati rurali;
- 4 i soci di società semplici e di società ad esse equiparate, che producono reddito di fabbricati.

Gli immobili concessi in comodato non devono essere dichiarati dal comodatario (ad esempio un familiare che utilizza gratuitamente l'immobile) ma dal proprietario.

### I fabbricati nel quadro B

Il quadro B si compone di due sezioni:

- 1 la sezione I deve essere utilizzata per indicare i redditi dei fabbricati concessi in locazione, sia di quelli sfitti;
- 2 la sezione II va, invece, utilizzata per riportare i dati relativi ai contratti di locazione.

Come prima anticipato, nel quadro devono essere indicati i fabbricati iscritti o iscrivibili nel catasto. Non sono, invece, produttivi di reddito di fabbricati e quindi non vanno indicati nel quadro B i seguenti immobili:

- le costruzioni rurali utilizzate come abitazione che appartengono al possessore o all'affittuario dei terreni ed effettivamente adibite ad usi agricoli;
- le costruzioni che servono per svolgere le attività agricole;
- i fabbricati rurali destinati all'agriturismo;
- le unità immobiliari, per cui sono state rilasciate licenze, concessioni o

autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, per il solo periodo di validità del provvedimento, durante il quale l'unità immobiliare non deve essere comunque utilizzata;

- gli immobili completamente adibiti a sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche ed emeroteche, quando il possessore non ricava alcun reddito dall'utilizzo dell'immobile;
- le unità immobiliari destinate esclusivamente all'esercizio del culto, nonché i monasteri di clausura, se non sono locati, e le loro pertinenze.

### I fabbricati sfitti e quelli affittati

Le regole di tassazione nonché quelle di compilazione del modello variano a seconda che il fabbricato sia sfitto o locato. Per quanto riguarda i fabbricati non locati possono distinguersi due casi. Il primo è quello dei fabbricati che nel 2023 sono stati assoggettati a Imu per i quali scatta il «principio di alternatività Imu/Irpef» e, pertanto, non sono soggetti a Irpef. I fabbricati vanno indicati nel quadro B, ma chi presta l'assistenza fiscale dovrà calcolare il reddito complessivo senza tenerne conto. In particolare, dovrà essere indicato nella colonna 1 del rigo B1 l'ammontare della rendita catastale e nella colonna 2 uno dei codici relativi all'utilizzo. Va poi compilata la casella 12 («Casi particolari Imu») con uno dei seguenti codici:

- «1» per il fabbricato, diverso dall'abitazione principale e relative pertinenze, del tutto esente dall'Imu o per il quale non è dovuta l'Imu per il 2023, ma assoggettato alle imposte sui redditi. In questo caso sul reddito del fabbricato sono dovute l'Irpef e le relative addizionali anche se non è concesso in locazione;
- «2» se l'immobile è l'abitazione principale e pertinenze per le quali è dovuta l'Imu per il 2023, come nel caso di abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 («abitazioni di lusso»). Indicando questo codice, sul relativo reddito non sono dovute Irpef e addizionali in quanto sostituite dall'Imu. Si ricorda che, in generale, non è dovuta l'Imu per l'abitazione principale e le relative pertinenze (classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, nella misura

massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali) pertanto il relativo reddito concorre alla formazione del reddito complessivo ai fini Irpef. Va però ricordato che è prevista una deduzione dal reddito complessivo di un importo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze. Pertanto, la tassazione è neutra;

- «3» immobile ad uso abitativo non locato, assoggettato ad Imu, situato nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale. In questo caso il reddito dell'immobile concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50 per cento. Si ricorda che per abitazione principale si intende quella nella quale il proprietario (o titolare di altro diritto reale), o i suoi familiari dimorano abitualmente (codice 1 nella colonna 2). Sono compresi i fabbricati rurali adibiti ad abitazione principale pur non presenti nel quadro B.

I fabbricati concessi in locazione concorrono, invece, a formare il reddito complessivo nell'ammontare del canone percepito ridotto forfettariamente. La riduzione è pari al 5%, salvo alcuni casi particolari in cui è superiore. In particolare, se il fabbricato è situato nelle città di Venezia, Giudecca, Murano e Burano, la riduzione è elevata al 25%, se il fabbricato è riconosciuto di interesse storico o artistico, la riduzione è pari al 35%. Qualora il canone di locazione sia inferiore alla rendita catastale, concorrono a formare il reddito in base a quest'ultima. L'Irpef sui fabbricati locati è dovuta indipendentemente dalla circostanza che siano soggetti ad Imu: il principio di alternatività Imu/Irpef si applica, infatti, solo ai fabbricati sfitti. Per gli immobili locati occorre valorizzare la colonna 5 indicando il codice che corrisponde alla tassazione cui l'immobile è assoggettato e, in particolare:

- «1» nel caso di applicazione della tassazione ordinaria del 95% del canone;
- «2» nel caso di applicazione della tassazione ordinaria del 75% del canone;
- «3» nel caso di opzione per il regime della cedolare secca;
- «4» nel caso di tassazione ordinaria del 65% del canone.

La colonna 6 va poi compilata indicando l'ammontare dell'intero canone percepito. La colonna 11 va utilizzata nel caso di opzione per il regime di cedolare secca.

Attenzione, al caso degli immobili concessi in comodato che non devono essere dichiarati dal comodatario ma dal proprietario. Il caso che di frequente capita è quello di un familiare che usa gratuitamente l'immobile di un altro familiare.

Se, invece, l'immobile in comodato è concesso in locazione breve dal comodatario (per le locazioni brevi si rimanda all'apposita pagina), il proprietario deve continuare a dichiarare la rendita e il comodatario deve dichiarare un reddito diverso nel quadro D del modello 730/2024.



**IL RIEPILOGO IRPEF-IMU****Trattamento fiscale dei fabbricati a seconda del loro utilizzo****ABITAZIONE PRINCIPALE****Irpef**

Se l'abitazione principale è esclusa da Imu, il relativo reddito concorre a formare la base imponibile ai fini Irpef ma è prevista una deduzione dal reddito pari all'importo della rendita stessa. Se l'abitazione principale è stata assoggetta a Imu la rendita non concorre a formare la base imponibile Irpef, né spetta la relativa deduzione

**Imu**

Il possesso dell'abitazione principale o assimilata non costituisce presupposto dell'imposta, salvo che si tratti di un'unità abitativa classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 o A/9

**FABBRICATI LOCATI****Irpef**

Il canone di locazione concorre a formare il reddito complessivo ridotto forfetariamente del 5%; se il fabbricato è situato nelle città di Venezia, Giudecca, Murano e Burano, la riduzione è elevata al 25%, se il fabbricato è riconosciuto di interesse storico o artistico, la riduzione è pari al 35%. Qualora il canone di locazione sia inferiore alla rendita catastale, concorrono a formare il reddito in base a quest'ultima

**Imu**

Sono soggetti a Imu e la base imponibile dell'imposta è costituita dal valore degli immobili ottenuto applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, vigenti al 1° gennaio

dell'anno di imposizione, rivalutate del 5% i seguenti moltiplicatori:

**a)** 160 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, con esclusione della categoria catastale A/10;

**b)** 140 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale B e nelle categorie catastali C/3, C/4 e C/5;

**c)** 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

**d)** 80 per i fabbricati classificati nella categoria catastale A/10;

**e)** 65 per i fabbricati classificati nel gruppo catastale D, ad eccezione dei fabbricati classificati nella categoria catastale D/5;

**f)** 55 per i fabbricati classificati nella categoria catastale C/1.

**FABBRICATI NON LOCATI****Irpef**

Se assoggettati a Imu, scatta il principio di alternatività Imu/Irpef e non sono soggetti ad Irpef né addizionali.

Se, invece, non hanno scontato l'Imu, concorrono a formare il reddito nell'ammontare della rendita catastale rivalutata del 5% e maggiorata di 1/3. Attenzione ai casi particolari: per gli immobili non locati e assoggettati ad Imu che si trovano nello stesso comune nel quale si trova l'abitazione principale, l'Irpef è dovuta nella misura del 50 per cento.

**Imu**

Valgono le indicazioni espresse per i fabbricati locati  
— **Alessandra Caputo**



# Superbonus, arriva la nuova stretta Obbligo di spalmare i crediti su dieci anni

## Fisco e immobili

Via dal 2024 che conta 4-5 miliardi di spese. Resta l'ipotesi stretta sul passato

Banche e imprese, allarme sul rischio retroattività  
Crediti svalutati del 15%

I crediti d'imposta del Superbonus non saranno più detraibili in quattro ma in 10 anni. Lo ha detto il ministro dell'Economia Giorgetti al Senato. Resta il dubbio sull'orizzonte temporale dei nuovi termini: Giorgetti ha informato che l'intervento è solo sulle spese del 2024, che sono già a quota 4-5 miliardi. Ma c'è l'ipotesi retroattività. Allarme di banche e imprese. Ri-

schio svalutazione crediti del 15%.  
**Latour, Parente, Trovati**

## Superbonus, spalma crediti in dieci anni obbligatorio

**Conti pubblici.** Giorgetti al Senato: in arrivo l'emendamento del Governo per allungare i tempi di utilizzo. Misura valida dal 2024, che registra già 4-5 miliardi di spese. Non esclusa la retroattività

**Giovanni Parente  
Gianni Trovati**

ROMA

I crediti d'imposta generati dal Superbonus diventeranno decennali per tutti. Obbligatoriamente.

Dopo l'ennesima giornata di passione intorno alle ricadute del 110% sul bilancio pubblico, le certezze si fermano qui. Mentre le incognite circondano ancora l'orizzonte temporale di applicazione della nuova regola, in particolare la possibilità che il Governo decida di guardare anche al passato. I lavori sono in corso. A ieri sera l'opzione più probabile era quella di limitare il calendario decennale obbligatorio alle spese a partire dal 2024: ipotesi indicata direttamente dal ministro dell'Economia Giancarlo Giorgetti intervenuto di prima mattina in commissione Finanze al Senato, dove è in corso

l'esame dell'ultimo decreto anti Superbonus. Giorgetti, si legge nel resoconto di Palazzo Madama, ha informato che l'emendamento del Governo riguarderà «le spese sostenute dal periodo d'imposta in corso».

Tanto non è bastato, però, a dilagare ogni dubbio su ipotesi più ampie relative anche agli anni precedenti. Che sembrerebbero ancora sul tavolo in un'analisi a 360 gradi, chiamata a fare i conti con forti rischi di incostituzionalità oltre che con il fuoco di fila preventivo già alzato da banche e imprese di costruzione (si veda l'articolo in pagina). In sintesi estrema, la questione suona così: un intervento sul passato migliorerebbe i saldi di finanza pubblica di quest'anno e dei prossimi due, attenuando un po' la strada in ripida salita che conduce alla manovra d'autunno. Una misura limitata al presente e al futuro, invece,

avrebbe un significato speculare: eviterebbe un ulteriore incremento del debito/Pil sotto i colpi di una spesa 2024 per i bonus edilizi, che sembra già in corsa nei primi mesi dell'anno intorno a 4-5 miliardi.

È stato proprio l'intervento del ministro in mattinata a riaccendere il dibattito intorno al nuovo giro di contromisure che l'Esecutivo sta studiando per provare a chiudere la falla infinita dei crediti d'imposta.

Sul punto il titolare dei conti italiani ha voluto respingere ancora una volta le accuse di corresponsabilità nel disastro finanziario prodotto dai bonus edilizi, che ha continuato ad allargarsi anche nei venti mesi del Governo Meloni. «Grazie agli antichi romani, che hanno insegnato al mondo il diritto, esistono i diritti acquisiti: chi ha cominciato il lavoro nel 2021 ha diritto di finirlo nel 2023 e presentare le fatture, cosa abbastanza banale che dovrebbe essere di facile intelligibilità per chiunque» ha spiegato Giorgetti. «Com'è successo in Vajont - ha puntualizzato - una volta arrivata giù la valanga ha prodotto disastri. Quando noi siamo arrivati al governo siamo stati avvisati e abbiamo fatto il possibile, ma purtroppo era già partita».

Le nuove misure in arrivo da Via XX Settembre entro la fine della settimana non si limiteranno al calen-

dario decennale dei bonus ma punteranno a restringere ulteriormente l'area di utilizzo. Sarà cancellata la possibilità di ripensamenti in corsa per chi ha scelto la detrazione nel modello 730: le rate residue non potranno in alcun modo essere utilizzate come crediti d'imposta in compensazione. Ma soprattutto un vincolo fortissimo all'impiego dei crediti per compensare i debiti previdenziali, in modo da non pregiudicare anche il capitolo pensioni. Per le Onlus è, invece, in arrivo un fondo sulla falsariga di quello introdotto per le aree terremotate: quest'ultimo - ha precisato il ministro - avrà bisogno di ulteriori coperture se andrà allargato alle zone dall'Emilia Romagna a Ischia non comprese nel primo conteggio del testo originario del decreto.

Tutto questo serve per non alzare ostacoli ulteriori in vista di una

manovra che avrà come primo obiettivo di replicare anche per il 2025 il taglio del cuneo fiscale. Obiettivo su cui il ministro è tornato a dirsi «confidente».

Stop alle compensazioni con i debiti previdenziali molto usate dalle banche. Per le Onlus in arrivo un nuovo fondo. Il taglio al cuneo fiscale resta la priorità del Governo nel 2025. Il ministro: sono confidente

## 400 milioni

### LE AREE DEL SISMA

La dotazione attuale per il superbonus nelle aree colpite da sisma è di 400 milioni ma sono escluse le zone dell'Emilia Romagna, di Ischia e del Molise



Come il Vajont. Giorgetti: quando siamo intervenuti, la valanga era già partita

### IL TAGLIA DEBITO



IL SOLE 24 ORE,  
13 APRILE 2024, P. 24

Sul Sole 24 Ore l'ipotesi del taglia debito con il superbonus diluito in dieci anni