

Possibile prelievo per tre milioni di immobili

Il ritorno dell'Irpef sulle seconde case nel Comune di residenza

Sono tre milioni le case potenzialmente interessate al ritorno dell'Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati. Il prelievo colpisce dall'anno d'imposta 2013 le case sfitte e quelle date in prestito gratuito ai familiari,

se si trovano nello stesso Comune in cui il proprietario ha l'abitazione principale. L'Irpef (e le sue addizionali) si riflettono già nel 730 che molti contribuenti stanno compilando in questi giorni.

Dell'Oste ► pagina 5

Il perimetro

La tassazione scatta su alloggi sfitti o concessi in uso gratuito ai parenti

L'impatto

Si paga secondo l'aliquota marginale sul 50% della rendita catastale rivalutata

L'Irpef incombe su tre milioni di seconde case

Arriva nel 730 il prelievo sulle abitazioni situate nello stesso Comune di residenza

Cristiano Dell'Oste

Sono più di tre milioni le case che si trovano nello stesso Comune in cui risiede il proprietario e non costituiscono abitazione principale. In pratica, il 10% degli immobili residenziali italiani. È questo il perimetro di applicazione dell'Irpef sulle case sfitte, reintrodotta per l'anno d'imposta 2013 dalla legge di stabilità.

Su tutte queste abitazioni i contribuenti che stanno compilando in questi giorni il modello 730 dovranno verificare caso per caso se il reddito fondiario – considerato solo nella misura del 50% – va sommato alle altre voci che compongono il reddito complessivo. La legge, infatti, impone di tassare con l'Irpef (e le sue addizionali) gli immobili a uso abitativo sottoposti a Imu, non locati e situati nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale.

Evitano la tassazione, quindi, tutte le case affittate, per le qua-

li del resto vengono già tassati i canoni pattuiti nel contratto. Ma basta che un'abitazione sia rimasta vuota per almeno 15 giorni nel corso del 2013 per far scattare il prelievo sulla rendita catastale, in questo caso rivalutata e maggiorata di un terzo, e poi rapportata ai mesi nel corso dei quali l'immobile è rimasto a disposizione del proprietario.

Oltre alle case sfitte, l'Irpef colpisce anche gli altri immobili non locati. Per esempio, le case date in uso gratuito ai familiari. Oppure gli alloggi di fatto inutilizzati e privi di allacciamento alle utenze di acqua, luce e gas. O ancora i locali di proprietà condominiale, nel caso in cui siano accatastati come abitazione e la quota di reddito spettante al proprietario sia superiore a 25,82 euro.

Per le case date in comodato ai familiari va poi fatta una verifica in più, perché la normativa consente di considerare «abitazione principale» anche quella in cui dimorano abitualmente il

coniuge del contribuente, oppure i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo (fermo restando il limite generale che la "prima casa" può essere una sola anche per le imposte sui redditi). Di conseguenza, potrà evitare l'Irpef anche la moglie che abita nella casa di proprietà del marito e ha prestato al figlio la casa di cui è proprietaria: in quel caso, infatti, sull'alloggio in comodato scatta la deduzione Irpef per l'abitazione principale. La questione potrebbe sembrare secondaria, ma non è così: le abitazioni di persone fisiche per le quali risulta registrato un comodato sono più di 800 mila, e molte di queste si trovano entro i confini comunali. Senza dimenticare che, a complicare ulteriormente le cose, potrebbe intervenire la delibera comunale che ha assimilato l'alloggio all'abitazione principale ai fini Imu (si veda l'articolo in basso).

Quanto pesa il nuovo tributo? Senza considerare le addi-

zionali – che variano secondo la Regione e il Comune – per una casa con una rendita catastale medio-bassa di 500 euro, il carico Irpef va da 60 a 113 euro a seconda dell'aliquota marginale applicata al proprietario se l'abitazione è in comodato, e da 80 a 150 euro se la casa è a disposizione. Basta ipotizzare una rendita più alta, però, per far salire il conto fino a 300 o 400 euro, che naturalmente si aggiungono all'Imu e – da quest'anno – alla Tasi. In tutto, la relazione tecnica alla legge di stabilità stima maggiori entrate su base annua per quasi 300 milioni di euro, destinati a superare i 500 milioni quest'anno in virtù dell'introduzione retroattiva del tributo. Per intenderci, la vecchia Irpef sui redditi fondiari degli immobili non locati – che si è pagata fino al 2011 – valeva 1,6 miliardi. Ma in questo caso incide la limitazione alle case situate nello stesso Comune e la riduzione al 50% del reddito tassato.

Di fatto, l'esclusione delle ca-

297 milioni

Il maggior gettito

L'Irpef di competenza annua sulle abitazioni non locate

se fuori dal territorio comunale libera dal prelievo quasi 8 milioni di immobili. Una scelta che potrebbe apparire non del tutto logica, perché premia anche le

case al mare o in montagna. Ma non bisogna dimenticare che moltissime delle seconde case situate fuori dal Comune di residenza del proprietario si trova-

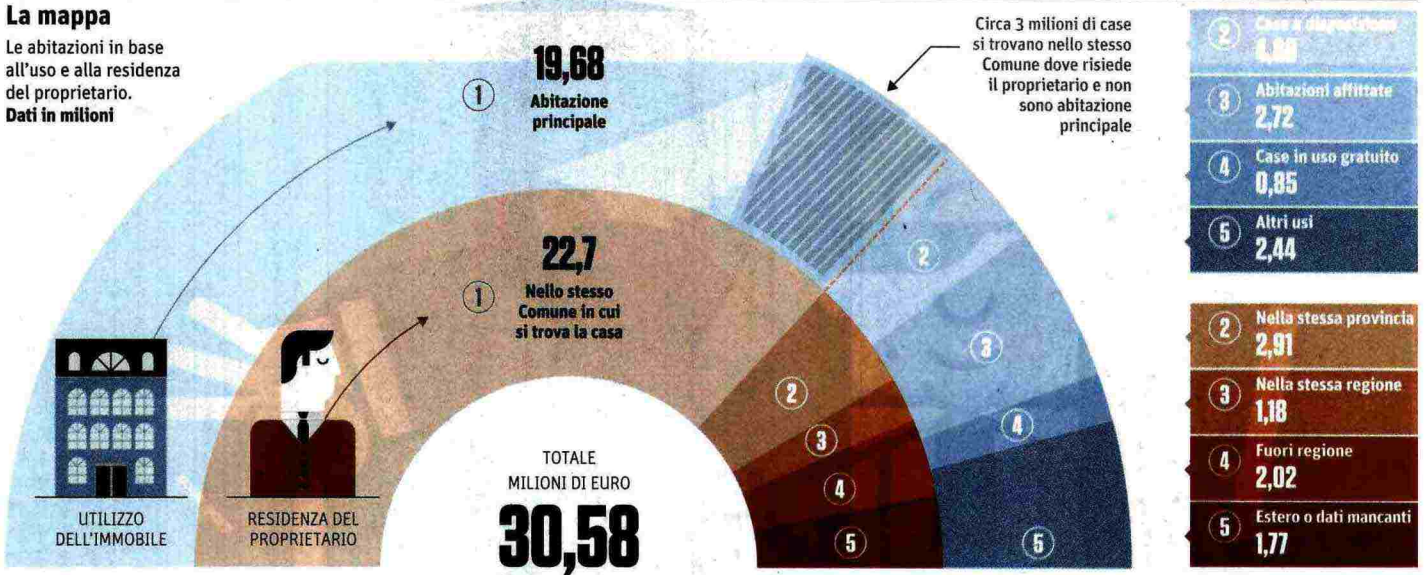
no nel Sud Italia, nelle aree da cui è stata più forte l'emigrazione: basti pensare che le regioni con la più alta percentuale di abitazioni possedute da perso-

ne che risiedono fuori regione sono la Valle d'Aosta (27%), la Liguria, la Calabria e il Molise (tutte al 18%).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La mappa

Le abitazioni in base all'uso e alla residenza del proprietario. **Dati in milioni**



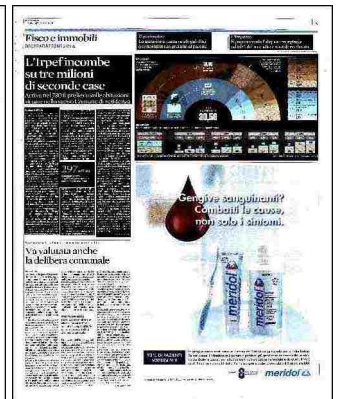
GLI IMPORTI

Il conto dell'Irpef sulle case non locate in base alla rendita catastale. **Importi in euro**

RENDITA CATASTALE	500			750			1.000			1.500		
	23%	38%	43%	23%	38%	43%	23%	38%	43%	23%	38%	43%
Irpef su abitazione a disposizione	80	133	150	120	199	225	161	265	300	241	398	450
Irpef su casa in uso gratuito	60	100	113	91	150	169	121	200	226	181	299	399

Nota: la voce «Altri usi» comprende gli immobili non riscontrati in dichiarazione e quelli con uso non ricostruito

Fonte: elaborazione su dati Finanze e Territorio 2012



Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.