

# La fiscalità della separazione

Firenze 21.03.2016

---

## Studio GRAZZINI

### Dottori e Ragionieri Commercialisti Associati

Empoli – Via Di Bonistallo 50/b - tel 057172296 fax 057177945

Relatori:

Dott. Federico Pianigiani

[federico@studiograzzini.net](mailto:federico@studiograzzini.net)

Dott. ssa Valentina Montanelli

[valentina@studiograzzini.net](mailto:valentina@studiograzzini.net)

Dott. GianMarco Sgherri

[gianmarco@studiograzzini.net](mailto:gianmarco@studiograzzini.net)

Dott. Simone Baronti

[simone@studiograzzini.net](mailto:simone@studiograzzini.net)

# REDDITI DA FABBRICATI, IMU E TASI

Dott. ssa Valentina MONTANELLI  
[valentina@studiograzzini.net](mailto:valentina@studiograzzini.net)

# Redditi fondiari – Presupposto oggettivo

---

- ▶ Proprietà o altro diritto reale e/o utilizzo di beni immobili situati in Italia

- ▶ IRPEF/IMU

Regola generale: tali redditi non sono soggetti ad IRPEF se soggetti ad IMU.

Eccezioni: es. immobili locati

# Redditi fondiari - Soggetti passivi

---

- ▶ Persone fisiche che hanno il possesso dell'immobile a titolo di proprietà o altro diritto reale di godimento (uso, usufrutto) e le società semplici.
- ▶ In caso di più proprietari o di più diritti reali il reddito viene imputato a ciascuno per la quota corrispondente al proprio diritto
- ▶ Non sono soggetti passivi:
  - l'affittuario;
  - il nudo proprietario;
  - i titolari di diritti di servitù;
  - i titolari di diritti reali di garanzia;

## Redditi fondiari - Soggetti passivi (casi particolari)

---

- ▶ **Trasferimento in corso d'anno:** cedente ed acquirente sono soggetti passivi e devono dichiarare il reddito in proporzione della durata del possesso espressa in giorni
- ▶ **Coniugi in regime di comunione legale:** ognuno deve dichiarare la propria quota
- ▶ **Figli minori:** se l'immobile rientra nell'usufrutto legale dei genitori, questi devono dichiararne il relativo reddito fondiario



# Imputazione del reddito (730 - quadro B)

CODICE FISCALE  Mod. N.

<b>QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI</b>											
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI											
1	RENDITA	2 UTILIZZO	3 POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile riga precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU
			GIORNI	%							
B1	.00					.00	<input type="checkbox"/>				
B2	.00					.00	<input type="checkbox"/>				
B3	.00					.00	<input type="checkbox"/>				
B4	.00					.00	<input type="checkbox"/>				
B5	.00					.00	<input type="checkbox"/>				
B6	.00					.00	<input type="checkbox"/>				
B7	.00					.00	<input type="checkbox"/>				
B8	.00					.00	<input type="checkbox"/>				

# Fabbricati produttivi di reddito fondiario

---

- ▶ Sono produttivi di reddito fondiario i fabbricati dotati di specifica rendita che sono o che devono essere iscritti nel catasto edilizio urbano
- ▶ Immobili che NON producono reddito fondiario da fabbricati (da non indicare nel quadro RB nemmeno se esenti IMU): costruzioni rurali, destinati esclusivamente all'esercizio del culto, con destinazione ad usi culturali (es. musei, biblioteche, archivi) se non derivano redditi dall'utilizzazione dell'immobile, fabbricati ristrutturati, restaurati o risanati sulla base di apposita autorizzazione.

# Redditi fondiari - Base imponibile (fabbricati non locati)

---

- ▶ IRPEF/IMU
- ▶ Abitazione principale (eccetto A/1, A/8 e A/9):
  - il reddito fondiario concorre alla formazione del reddito complessivo
  - deduzione di pari importo
- ▶ Abitazione principale A/1, A/8 e A/9

# Abitazione principale

---

- ▶ Quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale, dimora abitualmente. Coincide normalmente con il Comune di residenza anagrafica.
- ▶ Il fabbricato che costituisce la dimora principale soltanto dei familiari del contribuente stesso;
- ▶ L'unità immobiliare posseduta a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari a seguito di ricovero permanente, se non locata.

# Fabbricati diversi dall'abitazione principale

---

- ▶ L'IMU sostituisce l'IRPEF
- ▶ Eccezione: immobili ad uso abitativo situati nello stesso Comune dell'abitazione principale. Il reddito va assoggettato a tassazione in misura del 50%

# Pertinenze

---

- ▶ Immobili classificati o classificabili in categorie diverse da quelle ad uso abitativo destinati ed effettivamente utilizzati in modo durevole a servizio dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale
- ▶ Le regole di tassazione delle pertinenze ai fini IRPEF non coincidono perfettamente con quelle IMU

# Redditi fondiari - Imposta

---

- ▶ Rendita catastale rivalutata del 5%
- ▶ Immobili ad uso abitativo tenuti a disposizione o dati in uso a persone diverse dai propri familiari: reddito maggiorato di 1/3
- ▶ Non si ha maggiorazione se:
  - dato in uso gratuito ad un familiare che vi dimora abitualmente e vi abbia l'iscrizione anagrafica
  - tenuto a disposizione in Italia da soggetti residenti all'estero o da contribuenti trasferiti temporaneamente per motivi lavorativo in altro Comune

# Base imponibile (fabbricati locati)

---

- ▶ Il reddito è determinato come il maggiore tra: canone di locazione (al netto della deduzione forfetaria delle spese del 5%) e rendita catastale rivalutata del 5%
- ▶ Possibile opzione per cedolare secca: imposta sostitutiva (21% o 15%)

## **Abitazione principale in parte locata**

Caso I: rendita catastale rivalutata maggiore del canone di locazione. IRPEF e relativa deduzione oppure IMU se A1, A2 o A9

Caso II: canone di locazione maggiore della rendita. Il canone (al netto della deduzione) va assoggettato a tassazione ordinaria.

# IUC – Imposta Unica Comunale

## Legge 27 dicembre 2013 n.147

---

- ▶ IMU - Imposta Municipale Unica
- ▶ TASI - Tassa sui servizi indivisibili
- ▶ TARI – Tassa sui rifiuti
  
- ▶ Delibere Comunali

# IMU - Soggetti passivi

---

- ▶ Chi detiene un immobile a titolo di:
  - proprietà
  - usufrutto, uso, abitazione, superficie, enfiteusi
  - leasing

L'IMU si calcola in pro quota ed in proporzione ai mesi di possesso

# IMU – Fabbricati esclusi

---

- ▶ Abitazione principale e relative pertinenze (eccetto A1, A8 e A9)
- ▶ **È esclusa la casa coniugale assegnata al coniuge a seguito di provvedimento di separazione legale, annullamento, scioglimento o cessazione degli effetti civili del matrimonio.**

# IMU- Base imponibile e aliquote

---

- ▶ Rendita catastale rivalutata dal 5% per i moltiplicatori.

Categoria catastale	Coeff.	Categoria catastale	
Da A1 a A11 escluso A10	160	C2, C6, C7	160
A10	80	C3, C4, C5	140
Da B1 a B8	140	Da D1 a D10, escluso D5	65
C1	55	D5	80

- ▶ Aliquota ordinaria 0,76% (modificabile 0,3)
- ▶ Aliquota ridotta - abitazioni principali A1, A8, A9 - 0,4% (modificabile 0,2)

# IMU – Immobili in locazione

---

- ▶ Soggetti sia ad IMU che ad IRPEF (o cedolare secca)

# TASI

---

- ▶ Presupposto oggettivo: possesso o detenzione di fabbricati, compresa l'abitazione principale.
- ▶ Soggetti passivi: chiunque possieda o detenga un immobile a qualsiasi titolo
- ▶ Per le unità immobiliari utilizzate dal proprietario o tenute a disposizione, questo è l'unico soggetto passivo TASI
- ▶ In caso di locazione o comodato, proprietario e conduttore sono titolari di un'autonoma obbligazione tributaria. All'occupante spetta una quota tra il 10% ed il 30%.

# TASI

---

- ▶ Base imponibile: rendita catastale rivalutata del 5% con l'applicazione dei moltiplicatori
- ▶ Aliquota: la somma delle aliquote TASI ed IMU non possono superare l'aliquota massima prevista per l'IMU.

# IMU nella separazione

---

- ▶ Il coniuge assegnatario viene considerato titolare del diritto di abitazione a prescindere dalla proprietà dell'immobile ed è quindi tenuto al pagamento dei relativi tributi.
- ▶ Tutte le regole sulla separazione si applicano dalla data di omologazione della sentenza e fino al giorno nel quale si verifica un fatto estintivo del diritto di godimento. (es. scelta del coniuge assegnatario di non vivere più nell'immobile assegnato, decisione del coniuge assegnatario di sposarsi nuovamente)

# IMU nella separazione

---

- ▶ Per il coniuge assegnatario si tratta di prima casa e si applicano pertanto le agevolazioni relative.
- ▶ **Se la casa assegnataria è in parte di proprietà del coniuge assegnatario lo scenario non muta**

es. immobile in proprietà al 50%

Il coniuge assegnatario ha il diritto di abitazione sul 100%.

L'altro coniuge non è tenuto al pagamento dell'IMU come fosse seconda casa.

# TASI nella separazione

---

- ▶ Non vi sono agevolazioni per la prima casa.
- ▶ La TASI è dovuta inoltre nella misura tra il 10% ed il 30% (in base alle delibere comunali) dall'inquilino.
- ▶ In caso di coniugi comproprietari andrebbe suddivisa la TASI in base alle quote.
- ▶ Nel caso in cui il coniuge assegnatario non sia comproprietario andrebbero applicate le norme sull'inquilino.

**OCCORRE VERIFICARE LE SPECIFICHE DISPOSIZIONI  
SULL'ARGOMENTO DEL COMUNE DI RIFERIMENTO**