

Si è svolto a Bologna, il 5 e 6 marzo, l'annuale convegno organizzato da Assosoftware

# Immobili, cambia la tassazione

## Dall'Imu all'Irpef è tempo di rifare tutti i conteggi

DI FABIO GIORDANO

**S**i è tenuto nei giorni 5 e 6 marzo, presso l'hotel NH Bologna De La Gare, il consueto convegno di formazione professionale per le case di software organizzato da Assosoftware dal titolo «La riforma degli ammortizzatori sociali, la partenza del nuovo redditometro, lo spesometro, le dichiarazioni fiscali 2013 - Analisi dei nuovi adempimenti e l'impatto sul software: il confronto con l'Agenzia delle Entrate, Sogei, Inps e Inail».

Si tratta di un momento importante di confronto tra gli esperti di normativa fiscale e del lavoro delle software house ed i dirigenti e i funzionari dell'Agenzia delle entrate, del ministero delle finanze, dell'Inps e dell'Inail.

Gli esperti di normativa fiscale e del lavoro delle software house, a differenza dei colleghi che operano in contesti professionali, devono affrontare le tematiche in astratto, spesso senza poter far riferimento a situazioni ben definite, ipotizzando tutti i risvolti e tutte le implicazioni delle norme che esaminano e catalogando tutte le casistiche possibili in modo che i software vengano predisposti per poterle gestire. Di conseguenza ben poco aiuto può derivare dalla partecipazione a convegni di tipo tradizionale o dalla lettura della stampa specializzata (che difficilmente inizia a trattare gli argomenti in modo tempestivo), mentre essenziale è l'attività di coordinamento svolta da Assosoftware che centralizza la raccolta dei problemi e cura il reperimento delle soluzioni.

Ritornando ai temi trattati nel corso del convegno, a seguire desideriamo fornire alcune indicazioni illustrate nell'intervento del dott. Andrea Palma, funzionario della Direzione centrale servizi ai contribuenti dell'Agenzia delle entrate riguardanti le nuove modalità di determinazione dell'Irpef sui redditi fondiari introdotte dalle disposizioni che regolano l'Imu, recepite nella modulistica della dichiarazione dei redditi delle persone fisiche (730/2013 e Unico Pf) e recentemente analizzate anche dalla Circolare dell'Ade 5/E del 11/03/2013 «Rapporti tra l'Imu e le imposte sui redditi - Chiarimenti».

### La nuova tassazione Irpef degli immobili

Ben 56 pagine di calcoli e controlli (da pag.33 a pag.88) tutti completamente riscritti sono quelle contenute nell'«Allegato D - Circolare per la liquidazione ed il controllo del mod.730/2013», che illustra le nuove modalità di determinazione dell'Irpef per gli immobili.

Le disposizioni che regolano l'Imu, infatti, prevedono a partire dal 2012 che tale imposta sia sostitutiva sia della componente immobiliare dell'Irpef che delle relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati.

Di conseguenza:

- non sono più dovute l'Irpef e le relative addizionali sul reddito dominicale dei terreni non locati (mentre il reddito agrario continua a essere assoggettato alle imposte sui redditi);
- non sono più dovute l'Irpef e le relative addizionali sul reddito dei fabbricati non locati (compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito e quelli utilizzati a uso promiscuo dal professionista).

Nelle disposizioni sono elencati anche i redditi in relazione ai quali non si produce l'effetto di sostituzione e che continuano a essere assoggettati alle ordinarie imposte sui redditi.

Fra questi vanno segnalati:

- il reddito agrario di cui all'articolo 32 del Tuir;
- i redditi degli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'Ires.

### Determinazione del reddito degli immobili nel caso di compilazione di più righe

Le maggiori complessità dei nuovi calcoli si annidano nelle fattispecie in cui il medesimo immobile soggiace a diverse modalità di determinazione

del reddito all'interno del medesimo periodo di imposta. Per l'applicazione del principio di sostituzione si rende infatti necessario, per ciascun fabbricato, operare la suddivisione del periodo di imposta tra la parte in cui è locato e la parte in cui non lo è più, in particolare occorre raggruppare:

- i righe in cui è indicato l'utilizzo 1 e/o 5 (abitazione principale e pertinenza);
- i righe in cui è indicato l'utilizzo 11 e/ 12 (abitazione principale in parte locata);
- i righe in cui è indicato l'utilizzo 3, 4, 8, 14 e 16 (immobili locati, per i quali va effettuato il confronto tra rendita e canone);
- i righe in cui è indicato l'utilizzo 2, 9, 10, 15, 17 (altri utilizzi).

Per ciascuna frazione del periodo di imposta come sopra individuate, l'Allegato D definisce le seguenti variabili di calcolo:

- Reddito-Fabbricato-Abitazione principale (sostituito dall'Imu);
- Imponibile-Fabbricato-Tassazione ordinaria (da assoggettare all'Irpef);
- Reddito-Fabbricato-Non assoggettato a tassazione (reddito fondiario non imponibile);
- Imponibile-Fabbricati-Cedolare-Aliquota ordinaria (sostituito dalla Cedolare secca);
- Imponibile-Fabbricati-Cedolare-Aliquota agevolata (sostituito dalla Cedolare secca).

Appare evidente che il risul-

tato sarà quasi sicuramente diverso da quello che scaturiva in passato, con l'impossibilità di poter fruire dei riferimenti precedenti.

Va segnalato che con l'occasione sono stati aggiornati anche i criteri per l'arrotondamento, al fine di uniformare l'esposizione dei dati tra il modello 730/2013 e il modello Unico Pf. In particolare il valore delle suindicate variabili di calcolo deve essere arrotondato all'unità di euro solo prima di concorrere al relativo totale.

### Beni locati per una parte del periodo di imposta

Nelle ipotesi di locazione senza opzione per la cedolare secca, le regole ordinarie di determinazione del reddito Irpef dei fabbricati prevedono (art.37, comma 4-bis, del Tuir):

- il confronto tra la rendita catastale rivalutata e il canone di locazione ridotto forfettariamente;
- la tassazione del reddito sulla base del canone di locazione, se superiore alla rendita.

Per l'applicazione del principio di sostituzione si rende necessaria la suddivisione del periodo di imposta tra la parte in cui i fabbricati sono locati e la parte in cui non lo sono.

Pertanto:

- non sono dovute l'Irpef e le addizionali in relazione al reddito fondiario relativamente alla parte del periodo di imposta in

cui l'immobile non è locato;

- sono dovute l'Irpef e le addizionali in relazione al reddito fondiario per la restante parte del periodo di imposta in cui l'immobile è locato.

Nelle ipotesi di locazione con opzione per la cedolare secca, occorre dividere il periodo di imposta tra la parte in cui l'immobile non è locato, con applicazione delle regole Irpef, e la parte in cui l'immobile è locato, con applicazione delle regole della cedolare secca (Circolare n. 26/E del 2011).

In questo caso l'Imu sostituisce l'Irpef e le addizionali dovute in relazione al reddito fondiario relativo alla sola parte del periodo di imposta in cui l'immobile non è locato.

### L'aggiornamento delle procedure

Le nuove modalità di determinazione dell'Irpef degli immobili hanno comportato, in questi mesi, la necessità di una riscrittura completa dei programmi di elaborazione e di una verifica «manuale» degli esiti del calcolo. Infatti i tempi ristretti a disposizione e l'entità delle novità introdotte non hanno permesso alle software house di predisporre delle base di calcolo consolidate, né tanto meno di poter fruire delle procedure di controllo di Sogei (ad oggi non ancora disponibili) per poter effettuare la verifica automatica dei calcoli prima della distribuzione delle procedure definitive presso gli utenti finali.

Va detto però che la delicatezza dell'intervento e l'assenza di strumenti di verifica automatici, ha portato a eseguire gli interventi con una particolare attenzione che dovrebbe comunque garantire il buon esito degli adeguamenti delle procedure.

### NEWS

Nel mese di marzo è entrata a far parte di Assosoftware la società Asteimmobili servizi online Spa di Perugia ([www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it))

## L'informatizzazione della giustizia è prioritaria

L'informatizzazione del sistema giustizia è ritenuta da tutti, indistintamente, una priorità per il nostro paese. Alcuni recenti provvedimenti hanno impresso nuova forza verso il raggiungimento di questo obiettivo, con la diffusione di nuovi servizi telematici a beneficio degli avvocati e dei cittadini.

Il ruolo degli studi legali e l'innalzamento del livello di informatizzazione dell'intero comparto, è centrale per il conseguimento di una significativa riduzione della spesa pubblica e soprattutto per una maggiore efficienza del sistema giustizia.

Consultazione dei fascicoli via web, notifiche online, pagamenti telematici delle spese di giustizia, trasmissioni di atti tramite la posta elettronica certificata sono i principali servizi che il ministero della giustizia ha sviluppato e messo a disposizione della categoria forense.

In questo contesto si colloca un'importante iniziativa di Assosoftware l'Associazione nazionale dei produttori di software gestionali e fiscali che ha commissionato al prof. Renato Mannheim dell'Istituto Ispo un'indagine dettagliata presso gli studi legali.

L'obiettivo è quello di raccogliere e analizzare le opinioni degli avvocati italiani in merito all'utilizzo di strumenti e soluzioni informatiche connesse al Pct (Processo civile telematico) e valutarne i benefici nell'attività quotidiana degli studi legali. L'analisi terrà conto e fornirà indicazioni utili anche sulla diffusione nazionale evi-

denziando eventuali differenze nel grado di utilizzo nelle diverse aree geografiche. A tal fine l'Istituto Ispo effettuerà un sondaggio su un ampio campione di studi legali tramite un questionario online che sarà appositamente predisposto dopo un'adeguata analisi qualitativa condotta con interviste individuali a un panel selezionato di avvocati.

Il progetto di ricerca è già stato presentato alla Direzione generale dei sistemi informativi del ministero della giustizia, la quale si è dimostrata molto interessata e disponibile a valutare un proprio coinvolgimento nel progetto.

I risultati di questo studio saranno presentati in occasione di un evento organizzato da Assosoftware congiuntamente con gli altri attori coinvolti, e certamente offriranno lo spunto per importanti riflessioni in tema di Processo civile telematico e informatizzazione della categoria forense. L'iniziativa è promossa e vede il coinvolgimento del Gruppo software legale di Assosoftware, di cui fanno parte le principali software house di settore.

I software gestionali specializzati per studi legali rappresentano uno strumento importante per automatizzare il work-flow del professionista e favorire l'accesso ai servizi telematici, incrementandone i benefici. Non secondario, inoltre, è il servizio di assistenza e formazione che potrà essere offerto dalle software house, essenziale per avvicinare gli avvocati all'informatica.

di Domenico Digregorio



ASSOSOFTWARE

Associazione nazionale e  
produttori di software  
gestionali e fiscali

CON-INDUSTRIA

[www.assosoftware.it](http://www.assosoftware.it) - [info@assosoftware.it](mailto:info@assosoftware.it)