

Modello Unico 2013: cosa non dimenticare per le persone fisiche

La dichiarazione dei redditi della persona fisica, relativa al periodo d'imposta 2012, è interessata da alcune significative differenze rispetto al passato: in particolare, l'effetto sostitutivo dell'Imu, la nuova fattispecie di reddito diverso derivante dall'utilizzo in godimento di beni d'impresa, il quadro riservato ai nuovi contribuenti minimi, il doppio binario "36%-50%" per la detrazione delle spese di ristrutturazione edilizia, la gestione delle imposte sostitutive per la rivalutazione di quote e terreni, dell'Ivie e dell'Ivafe.

Premessa

Il Modello Unico 2013 – Persone Fisiche presenta diverse novità, riconducibili essenzialmente ai seguenti profili:

- redditi fondiari, diversi e nuovi contribuenti minimi;
- detrazioni per spese relative a ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica;
- imposte sostitutive sulla rideterminazione del costo di quote di partecipazioni e terreni;
- imposte patrimoniali su immobili (Ivie) e attività finanziarie all'estero (Ivafe).

Redditi fondiari: effetto sostitutivo dell'IMU

L'art. 8 dell D.Lgs. 14 marzo 2011, n. 23 stabilisce che l'Imu "sostituisce, per la componente immobiliare, l'imposta sul reddito delle persone fisiche e le relative addizionali dovute in relazione ai redditi fondiari relativi ai beni non locati". In altri termini, non sono dovute l'Irpef e le relative addizionali, in quanto sostituite dall'Imu, sul reddito dominicale dei **terreni non affittati** – resta rilevante il reddito agrario – e su quello dei **fabbricati non locati**, compresi quelli:

- tenuti a disposizione;
- in comodato gratuito;

- destinati ad uso promiscuo del professionista.

Al ricorrere di tali ipotesi, i predetti redditi (pur dovendo essere esposti nel Modello Unico 2013 – Persone Fisiche, come non imponibili) non concorrono alla formazione del reddito complessivo Irpef, dunque con **effetto anche sulla determinazione delle deduzioni e detrazioni rapportate al reddito complessivo**, salvo che sussista un'apposita disposizione che prevede l'obbligo di considerare il reddito escluso a specifici fini, quali, ad esempio, la verifica della spettanza di benefici fiscali.

L'effetto sostitutivo è, pertanto, pieno, **a differenza dei redditi assoggettati a cedolare secca**, per i quali era stata, invece, espressamente prevista la rilevanza "quando le vigenti disposizioni fanno riferimento, per il riconoscimento della spettanza per la determinazione di deduzioni, detrazioni o benefici di qualsiasi titolo, anche di natura non tributaria, al possesso di requisiti reddituali" (art. 3, co. 7, del D.Lgs. n. 23/2011).

Il predetto principio di sostituzione è, inoltre, suscettibile di **ampliare i casi di:**

- **familiari a carico**, in quanto il **limite di euro 2.840,51** è riferito al **reddito complessivo Irpef** (art. 12, co. 2, del Tuir), che – a partire dal Modello Unico 2013 – **non comprende più i redditi fondiari relativi ad immobili non locati**, con conseguente beneficio per i familiari del contribuente con reddito che possono usufruire delle detrazioni per familiari a carico;
- **esonero dalla presentazione della dichiarazione**, con particolare riferimento all'ipotesi di cui all'art. 11, co. 2-bis, del Tuir, secondo cui "se alla formazione del reddito complessivo concorrono soltanto redditi fondiari di cui all'art. 25 di importo complessivo non superiore a 500 euro, l'imposta non è dovuta": in altri termini, diversi contribuenti che **fino all'anno scorso erano tenuti alla trasmissione del Modello Unico**, in quanto **possessori di diversi redditi di natura fondiaria**, ora potrebbero trovarsi esclusi dall'obbligo dichiarativo, in quanto **tutti relativi ad immobili non locati già assoggettati ad Imu** e, quindi, esclusi dall'Irpef e dalle relative addizionali.

Qualora sussista, invece, l'**obbligo di presentazione della dichiarazione**, il contribuente è comunque tenuto ad indicare – nei **quadri dei terreni e dei**

fabbricati (RA e RB) – i dati relativi a tutti i fabbricati posseduti, compresi quelli i cui redditi sono sostituiti dalla cedolare secca e dall'Imu: l'ammontare del reddito fondiario non imponibile confluisce nel **rigo RN50**, rilevante ai fini dell'accesso alle prestazioni previdenziali.

RA11 Somma col. 10, 11 e 12:	TOTALI	00	00	00
------------------------------	--------	----	----	----

RB10 TOTALI	REDDITI IMPONIBILI	00	00	00	REDDITI NON IMPONIBILI	00	00
-------------	--------------------	----	----	----	------------------------	----	----

RB10 TOTALI	REDDITI IMPONIBILI	00	00	00	REDDITI NON IMPONIBILI	00	00
-------------	--------------------	----	----	----	------------------------	----	----

L'effetto sostitutivo dell'Imu sull'Irpef, come anticipato, riguarda **esclusivamente i redditi fondiari degli immobili non locati, già assoggettati ad Imu**, con espressa esclusione di quelli individuati dall'art. 9, co. 9, del D.Lgs. n. 23/2011:

- il reddito agrario di cui all'art. 32 del D.P.R. n. 917/1986;
- i redditi fondiari relativi a beni diversi da quelli cui si applica la cedolare secca;
- i redditi derivanti dagli immobili non produttivi di reddito fondiario, ai sensi dell'art. 43 del Tuir;
- i redditi degli immobili posseduti dai soggetti passivi dell'Ires.

Sono, inoltre, **esclusi dall'effetto sostitutivo dell'Imu sull'Irpef i terreni e fabbricati produttivi di redditi diversi da quelli fondiari**, quali, ad esempio:

- i redditi derivanti dai terreni concessi in affitto per usi non agricoli, in quanto considerati produttivi di un reddito diverso e non dominicale (art. 27, co. 2, del Tuir);
- le indennità di occupazione, qualificabili anch'esse come redditi diversi (art. 35, co. 6, del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327).

Conseguentemente, sono **sempre soggetti ad Irpef**, e alle relative addizionali, gli **immobili esenti da Imu**, anche se non locati od affittati, ad eccezione dei **fabbricati rurali ad uso strumentale** di cui all'art. 9, co. 3-bis, del D.L. n. 557/1993, esenti

dall'Imu e non soggetti all'Irpef ed alle relative addizionali (C.M. 18 maggio 2012, n. 3/DF).

Per quanto concerne gli **immobili locati**, sono soggetti ad Irpef ed alle relative addizionali, se non scontano già la cedolare secca: qualora l'**affitto ha riguardato soltanto in parte il 2012**, è necessario suddividere l'anno d'imposta in due sottoperiodi, con l'effetto che nell'orizzonte temporale in assenza di locazione si verifica l'effetto sostitutivo dell'Imu (C.M. 11 marzo 2013, n. 5/E, par. 2.3), mentre nella frazione restante trova applicazione la cedolare secca o, in mancanza, l'Irpef e le relative addizionali. Al ricorrere di quest'ultima ipotesi, il reddito fondiario imponibile è determinato a norma dell'art. 37, co- 4-bis, del Tuir, in misura pari alla rendita catastale o, se superiore, al canone di locazione ridotto forfetariamente del 15% (relativo alla parte di periodo d'imposta in cui l'immobile è stato locato).

Immobile censito nel comune Milano, di proprietà al 100%, con rendita catastale rivalutata di euro 1.050, **tenuto a disposizione** sino al 30 giugno 2012, e locato dal 1° luglio 2012, con canone annuo di euro 3.000

Rendita catastale rapporta al periodo 1° gennaio 2012 – 30 giugno 2012 = euro $1.050 * 181/365 + 1/3$ = euro 520,68 + 1/3 = euro 694

Rendita catastale rapporta al periodo 1° luglio 2012 – 31 dicembre 2012 = euro $1.050 * 184/365$ = euro 529,32

Canone di locazione, al netto della deduzione forfettaria, rapportato al periodo 1° luglio 2012 – 31 dicembre 2012 = (euro 3.000 – 15%* euro 3.000)*184/365 = euro 1.285,48

Reddito fondiario imponibile ai fini Irpef: euro 1.285,48

Nel caso particolare dei **fabbricati di interesse storico od artistico concessi in locazione**, il reddito fondiario imponibile è dato dal maggiore tra la rendita catastale – rivalutata del 5%, e ridotta del 50% - e il canone di locazione ridotto del 35% (R.M. 31 dicembre 2012, n. 114/E).

Qualora l'**immobile locato** sia l'**abitazione principale**, per il periodo di affitto vi è comunque l'effetto sostitutivo dell'Imu sull'Irpef (o della cedolare secca), se la rendita catastale, rivalutata del 5%, è pari o superiore al canone di locazione, al netto della deduzione eventualmente prevista (15% o, nel caso di cedolare secca, nessuna): in caso contrario, risultano dovute sia l'Imu che l'Irpef e le relative addizionali (o la cedolare secca). Al di fuori di tale peculiare ipotesi, **il reddito dell'abitazione principale non locata beneficia dell'effetto sostitutivo dell'Imu sull'Irpef e sulle relative addizionali**, con esclusione dalla formazione del reddito complessivo e dall'accesso alla relativa deduzione.

Redditi diversi: godimento di beni d'impresa

Il principale aspetto di rilievo riguarda la **colonna 1 del rigo RL10**, che deve essere compilata dalla persona fisica che beneficia della concessione in godimento di un bene d'impresa, nella propria qualità di socio o familiare dell'imprenditore individuale, sulla base della (eventuale) **pattuizione di un corrispettivo annuo inferiore al valore di mercato del diritto di godimento**. Al ricorrere di tale ipotesi, l'utilizzatore consegue un **reddito diverso**, in misura pari alla differenza tra il valore di mercato del diritto di godimento ed il corrispettivo pattuito (art. 67, co. 1, lett. h-ter, del Tuir): rileva, pertanto, l'**importo maturato**, e non quello riscosso, a dispetto del principio generale di cassa che governa i redditi diversi, poiché si tratta di un reddito diverso "anomalo", ovvero di **natura figurativa**, fondato sostanzialmente su una presunzione.

Questa disposizione **non è, pertanto, applicabile nel caso in cui l'utilizzatore sia un dipendente dell'impresa concedente, oppure un lavoratore autonomo**, in quanto opera già la disciplina prevista dagli artt. 51 e 54 del D.P.R. n. 917/1986 (C.M. n. 24/E/2012, par. 5).

A questo proposito, si rammenta altresì che, sotto il profilo tributario, il **valore di mercato** è identificato con quello **normale** di cui all'art. 9, co. 3, del D.P.R. n. 917/1986, ovvero sulla base di criteri oggettivi rappresentati (C.M. n. 24/E/2012, par. 3):

- da specifici provvedimenti, per i beni i cui prezzi sono soggetti ad una disciplina legale;
- dal prezzo normalmente praticato dal fornitore o, in mancanza, da quello desunto dai tariffari redatti da organismi istituzionali, oppure dalle mercuriali contenenti valori modali determinati da Enti di Ricerca, Società Immobiliari di grandi dimensioni, Istituti Bancari, ecc., sulla base di esperienze di mercato di cui sono in possesso per l'attività che loro stessi svolgono, per i beni forniti in condizioni di libero mercato.

Qualora **tali criteri non siano utilizzabili**, il valore di mercato può anche risultare da un'**apposita perizia** che descriva, in maniera esaustiva, il bene oggetto del diritto di godimento, motivando il valore attribuito al diritto stesso.

Nel caso in cui il bene concesso oggetto del godimento sia rappresentato da un veicolo di cui all'art. 164 del Tuir, il parametro di riferimento, ai fini dell'individuazione del valore di mercato, è rappresentato dal compenso in natura (c.d. fringe benefit) previsto dall'art. 51, co. 4, del Tuir, così come chiarito dall'Agenzia delle Entrate, con la **C.M. 24 settembre 2012, n. 36/E, par. 3**.

- **Esempio 1: snc concede in godimento un immobile strumentale ad un socio**

Valore normale del diritto di godimento: euro 20.000

Corrispettivo pattuito per il godimento: euro 11.000

Costi indeducibili relativi al bene: euro 4.000, da riprendere a tassazione nel **rigo RF29 (codice 34)**, tra le "Altre variazioni in aumento", del Modello Unico 2013 – Società di Persone (reddito d'impresa da attribuire al socio che detiene il bene in godimento, corrispondente ai costi indeducibili)

Reddito diverso in capo al socio utilizzatore: euro 20.000 – euro 11.000 – euro 4.000 = euro 5.000, da assoggettare ad imposizione, nel **rigo RL10 del Modello Unico 2013 – Persone Fisiche**

- **Esempio 2: snc concede in godimento un'autovettura ad uso promiscuo ad un socio**

Valore normale del diritto di godimento: euro 2.000, ai sensi dell'art. 51, co. 4, del Tuir

Nessun corrispettivo pattuito per il godimento

Costi relativi all'autovettura: euro 2.500 soggetti all'art. 164 del Tuir e, pertanto, indeducibili per il 60%, ovvero euro 1.500 (reddito da attribuire a tutti i soci, a prescindere da chi utilizza il bene)

Reddito diverso in capo al socio utilizzatore: euro 2.000 – euro 750 = euro 1.250, da assoggettare ad imposizione, nel **rigo RL10 del Modello Unico 2013 – Persone Fisiche**.

Nuovi contribuenti minimi

È stato istituito il **quadro LM**, in sostituzione del CM, riservato ai soggetti che, a partire dal 1° gennaio 2012, applicano il nuovo regime dei contribuenti minimi, in virtù del possesso dei requisiti previsti dall'art. 27, co. 1 e 2, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98.

Si tratta di coloro i quali hanno intrapreso – successivamente al 31 dicembre 2007 – un'attività di impresa, arte o professione, e sono in possesso dei requisiti previsti per i "vecchi minimi" (art. 1, co. 96 e 99, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244). La disciplina, attuata con il provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 22 dicembre 2011, n. 185820, ha già formato oggetto di alcuni chiarimenti da parte dell'Amministrazione Finanziaria (**C.M. 30 maggio 2012, n. 17/E, e R.M. 25 maggio 2012, n. 52/E**), ai quali si rinvia per ogni ulteriore approfondimento.

Non trovano, pertanto, applicazione i criteri forfetari previsti dal Tuir: nel caso di beni ad uso promiscuo, il riconoscimento fiscale è ridotto al 50%. Esplica, invece, i propri effetti il regime di indeducibilità dei costi relativi ai beni concessi in

godimento ai familiari dell'imprenditore, per un corrispettivo annuo inferiore al valore di mercato del diritto di utilizzo.

Alla luce di quanto sopra riportato, ai fini della determinazione del reddito del contribuente minimo, nel **quadro LM** devono essere esposte principalmente le seguenti informazioni:

- i **ricavi** di cui all'art. 85, co. 1, lett. a) e b), del Tuir, i **compensi** (in denaro o natura) – al netto di contributi assistenziali e previdenziali obbligatori, a carico del soggetto erogante, ed al lordo della maggiorazione del 4% addebitata definitivamente (art. 1, co. 212, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662) – nonché le plusvalenze patrimoniali di cui all'art. 86 del Tuir, le sopravvenienze attive ed ogni altro **componente positivo riscosso nel periodo d'imposta 2012 (rigo LM2, colonna 2)**;
- nel caso di passaggio dal regime ordinario a quello dei nuovi contribuenti minimi, l'importo delle rimanenze finali del periodo d'imposta precedente all'ingresso nel nuovo regime (**rigo LM3**), **sino a concorrenza dei componenti positivi di cui al rigo LM2, colonna 2**;

Qualora il contribuente fosse un vecchio minimo, deve essere riportato l'ammontare indicato nel rigo CM20 del Modello Unico 2012 – Persone Fisiche. In caso di **incapienza delle rimanenze finali rispetto ai componenti positivi**, nel rigo LM3 deve essere esposto un importo pari a quello del rigo LM2, colonna 2, con l'effetto che il **rigo LM4** – dato dalla differenza tra tali componenti – assume un **valore pari a zero**, e l'**eccedenza** delle predette rimanenze finali deve essere esposta nel **rigo LM18**, potendo così essere **recuperata nei successivi periodi d'imposta**, sino ad esaurimento, secondo le medesime regole.

- i componenti negativi sostenuti nel corso del periodo d'imposta 2012 (**rigo LM5**). Ad esempio, i costi per acquisti di materie prime, sussidiarie, semilavorati e merci, beni strumentali, omaggi, vitto ed alloggio "inerenti", pagati nell'anno 2012 e, quindi, integralmente deducibili;

Diversamente, nel caso di **beni ad uso promiscuo**, come i mezzi di trasporto, i relativi costi (acquisto, canoni di leasing, manutenzioni, assicurazioni, carburanti,

lubrificanti, ecc.), come anticipato, rilevano soltanto nella misura del **50% di quanto pagato**.

- il reddito lordo o la perdita (riga LM6), pari alla differenza tra i componenti positivi (**riga LM2, colonna 2**) – al netto delle rimanenze finali (**riga LM3**) – e quelli negativi (**riga LM5**);
- l'ammontare dei contributi previdenziali ed assistenziali versati nel 2012 in base a disposizioni di legge (riga LM7, colonna 1), e quelli che trovano capienza nell'eventuale reddito lordo (riga LM6). L'**eccedenza di contributi previdenziali** (riga LM6, colonna 1 – riga LM6, colonna 2) deve essere indicata nei **riga LM19**;
- il reddito netto da assoggettare ad imposta sostitutiva (**riga LM10**), pari al reddito lordo al netto dei contributi previdenziali e delle eventuali perdite fiscali pregresse (**riga LM9**).

LM10	Reddito al netto delle perdite soggetto ad imposta sostitutiva	.00
------	--	-----

Il reddito così determinato deve, poi, essere, assoggettato all'**imposta sostitutiva** dell'Irpef, pari al 5%, dal cui importo (**riga LM11**) sono scomputabili eventuali crediti d'imposta (riga LM12) ed acconti (riga LM15), sino a determinate l'imposta a debito da versare o a credito utilizzabile in compensazione (riga RX13, colonna 1).

non compensate	LM20	cui si riferisce la presente dichiarazione	.00	senza limiti di tempo	.00
----------------	------	--	-----	-----------------------	-----

Detrazione 36%-50%

L'art. 11 del D.L. n. 83/2012 ha stabilito che per le spese di cui all'art. 16-bis, co. 1, del Tuir (interventi di recupero edilizio), **sostenute dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, la detrazione Irpef del 36% è elevata al 50%**, con il limite di spese agevolabile per unità immobiliare innalzato da euro 48.000 ad euro 96.000.

In tale sede, è stato altresì prevista la proroga, sino al 30 giugno 2013, della detrazione del 55% per le spese di riqualificazione energetica (art. 1, co. 344-347, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296), nonché l'applicabilità dal 2012 della

detrazione Irpef sui recuperi edilizi agli interventi di cui all'art. 16-bis, co. 1, lett. h), del D.P.R. n. 917/1986, ovvero alle opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici, effettuate anche in assenza di lavori edilizi.

Conseguentemente, con riferimento al momento di sostenimento delle spese (rileva la data del bonifico in quanto per le persone fisiche vige il c.d. "principio di cassa"), l'agevolazione, in relazione al **periodo d'imposta 2012**, è pari al:

- **36%** per le spese sostenute **fino al 25 giugno 2012**, nel limite massimo di spesa di **euro 48.000**;
- **50%** per le spese sostenute **dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2012**, nel limite massimo di spesa di **euro 96.000**.

Beneficiano così dell'aliquota e del tetto di spesa "potenziati" i **costi sostenuti dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2012**, a prescindere:

- dal periodo di effettuazione delle opere, che può essere, in tutto o in parte, anteriore alla data del 26 giugno 2012;
- dalla data di emissione delle relative fatture, che può essere anche anteriore alla data del 26 giugno 2012;
- dalla circostanza che, in relazione al medesimo intervento, siano stati già versati acconti anteriormente al 26 giugno 2012 (che beneficeranno della detrazione nella misura del 36%).

In occasione dell'**interrogazione parlamentare del 4 luglio 2012, n. 5-07249** sono stati forniti alcuni chiarimenti, relativamente agli interventi eseguiti sulla stessa unità immobiliare, **iniziati prima del 26 giugno 2012**, per i quali **le spese sono state sostenute sia prima che dopo tale data**:

- il nuovo limite di spesa, pari ad euro 96.000, non si applica alle sole spese sostenute dal 26 giugno 2012, ma "attrae" anche quelle sostenute prima di tale data, per le quali resta ferma la detrazione al 36%;
- il limite di euro 96.000 costituisce il limite massimo con riferimento all'anno solare.

Dal contenuto della risposta all'interrogazione parlamentare citata, derivava che, **relativamente all'anno 2012**, la detrazione spettasse nelle seguenti misure:

- 36% per le spese sostenute dal 1° gennaio 2012 fino al 25 giugno 2012, per un ammontare massimo di euro 48.000;
- 50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2012, per un ammontare massimo di euro 96.000 **al netto delle spese già sostenute al 25 giugno 2012**, comunque nel limite di euro 48.000, per le quali resta ferma la detrazione del 36%.

L'orientamento emerso dall'interrogazione parlamentare è stato, poi approfondito dall'Agenzia delle Entrate (**C.M. n. 13/E/2013, par. 1.4**), secondo cui, in assenza di norme che dispongano diversamente, è **possibile avvalersi della detrazione del 50% con riguardo alle spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2012, in luogo della detrazione di quelle sostenute fino al 25 giugno 2012.**

- **Esempio: intervento "X" sull'immobile "A"**

Spese sostenute nel 2012: euro 144.000

Spese sostenute dal 1° gennaio 2012 al 25 giugno 2012: euro 48.000

Spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2012: euro 96.000

Massima detrazione possibile: $50\% * 96.000 =$ euro 48.000

(e non $36\% * \text{euro } 48.000 + 50\% * (\text{euro } 96.000 - \text{euro } 48.000)$, ovvero euro 41.280)

Si rammenta, infine, che l'Agenzia delle Entrate ha chiarito – con la **R.M. n. 2 aprile 2013, n. 22/E** – che la detrazione del 36% (50% per le spese sostenute dal 26 giugno 2012) è invocabile pure nel caso di **acquisto e installazione degli impianti fotovoltaici**, in quanto ritenuta rientrante nella fattispecie prevista dall'art. 16-bis, co. 1, lett. h), del Tuir, sebbene si tratti di investimenti finalizzati alla produzione di energia e non al conseguimento di risparmi energetici, purché la produzione di energia sia a diretto servizio dell'abitazione.

Rideterminazione di quote e terreni

Nei quadri RM e RT del Modello Unico 2013 – Persone Fisiche deve, inoltre, essere gestita la tassazione del procedimento, **perfezionato nel corso dell'anno 2012**, di rideterminazione del valore dei **titoli, delle quote o dei diritti non negoziati in**

mercati regolamentati, nonché dei terreni edificabili e con destinazione agricola, posseduti – alla data del 1° luglio 2011 – al di fuori del regime d’impresa (artt. 5 e 7 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448), prevista dall’art. 7, co.

2, del D.L. 13 maggio 2011, n. 70. In altri termini, non deve essere riportata la rideterminazione eseguita, con riferimento ai predetti beni posseduti al 1° gennaio 2013, a norma dell’art. 1, co. 473, della Legge 24 dicembre 2012, n. 228: tale procedura, infatti, si perfezionerà nel corso dell’anno 2013 – la prima rata od unica soluzione dell’imposta sostitutiva scade il 1° luglio 2013 – costituendo, pertanto, un fatto di pertinenza esclusiva del **Modello Unico 2014 (C.M. 3 maggio 2013, n. 12/E, par. I.6)**.

La rideterminazione perfezionata nell’anno 2012, come anticipato, deve essere, invece, rappresentata nei quadri RM e RT del Modello Unico 2013 – Persone Fisiche: - **righe RM20 – RM22 per i terreni**, riportando il valore di perizia asseverata entro il 30 giugno 2012 (colonna 1), l’imposta sostitutiva versata (colonna 2), quella scomputabile pagata in occasione di precedenti rideterminazioni (colonna 3), l’eventuale tributo a debito (colonna 4 = colonna 2 – colonna 3), l’opzione per il versamento rateale (colonna 5) e l’indicazione del versamento cumulativo riferito a più terreni (colonna 6);

successive modificazioni	RM20	.00	.00	.00	.00			
	RM22	.00	.00	.00	.00			

La predetta **colonna 3** trova, pertanto, fondamento nella previsione secondo cui, se **la rideterminazione è già stata effettuata in anni precedenti**, l’imposta sostitutiva versata a suo tempo è ora scomputabile dall’importo dovuto per la nuova “rivalutazione”, salvo che sia già stata presentata istanza di rimborso: nel caso di pagamento frazionato, le tre rate annuali di importo costante devono essere determinate scomputando dall’imposta dovuta quanto già versato in precedenza, dividendo, poi, il risultato per il numero delle rate.

- **righe RT49 e RT50 per le quote di partecipazione**, esponendo il valore di perizia (colonna 1), l’aliquota dell’imposta sostitutiva (colonna 2, pari al 4% per le partecipazioni qualificate e 2% per le altre quote), il tributo dovuto (colonna 3) e quello scomputabile pagato in occasione di precedenti rideterminazioni (colonna 4),

l'eventuale tributo a debito (colonna 5 = colonna 3 – colonna 4), l'opzione per il versamento rateale (colonna 6) e l'indicazione del versamento cumulativo riferito a più partecipazioni (colonna 7).

del 2002 e successive modificazioni	RT50	,00	,00	,00	,00	,00
--	------	-----	-----	-----	-----	-----

L'**omessa indicazione della rideterminazione nel Modello Unico 2013** non incide sul perfezionamento della rideterminazione (che avviene con il versamento della prima rata o dell'unica soluzione dell'imposta sostitutiva), ma costituisce una mera **violazione formale**, sanzionabile in misura fissa – a norma dell'art. 8, co. 1, del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 471 – da un minimo di euro 258 ad un massimo di euro 2.065 (C.M. n. 1/E/2013, par. 4.3).

Imposte patrimoniali estere

L'art. 1, co. 518 e 519, della Legge n. 228/2012 ha stabilito che l'Ivie e l'Ivafe hanno effetto a partire dal periodo d'imposta 2012: pertanto, **eventuali importi versati nel 2011 costituiscono degli acconti del tributo dovuto per l'anno 2012**. Qualora i versamenti effettuati per il 2011 dovessero risultare non dovuti – ad esempio, per effetto della sopravvenuta dismissione delle attività, oppure a causa di errori materiali – il contribuente vanta un credito, per la maggior imposta versata, recuperabile nelle forme ordinarie. Diversamente, se il contribuente – pur essendovi originariamente tenuto – **non ha eseguito alcun pagamento nel 2011, non è prevista l'applicazione di sanzioni (C.M. n. 12/E/2013, par. V.1.1)**: il tributo è dovuto nel 2012 anche per i contribuenti non obbligati nel 2011, in quanto non ancora nella disponibilità di immobili o attività finanziarie all'estero.

IVIE

L'imposta patrimoniale sugli immobili all'estero, detenuti da persone fisiche residenti in Italia (art. 19, co. 15-bis, del D.L. n. 201/2011) è **sostanzialmente assimilata all'Imu delle persone fisiche**, in quanto:

- è stabilita nella misura dello **0,40% per quelli adibiti ad abitazione principale e relative pertinenze** – con detrazione di euro 200, oltre a quella di euro 50 (limitata

agli anni 2012 e 2013) per ciascun figlio di età non superiore ai 26 anni – e dello **0,76% per tutti gli altri** (C.M. 2 luglio 2012, n. 28/E, par. 1.4);

Con riferimento a quest'ultimo caso, il tributo **non deve essere assolto** se, al lordo delle detrazioni previste per crediti d'imposta, **non supera l'importo di euro 200**: sul punto, l'Agenzia delle Entrate, ha chiarito che, a tale fine, si deve fare riferimento all'imposta determinata sul **valore complessivo dell'immobile, a prescindere da quote e periodo di possesso**.

- è suscettibile di produrre l'**effetto sostitutivo dell'Irpef**, poiché i redditi fondiari degli immobili assoggettati ad Ivie, adibiti ad abitazione principale o non locati, sono **esclusi dall'ambito di operatività dell'art. 70, co. 2, del Tuir** (art. 19, co. 15-ter, del D.L. n. 201/2011) e, quindi, **non devono essere indicati nel quadro RL** del Modello Unico 2013 – Persone Fisiche (C.M. n. 13/E/2013, par. 5.2).

Nel Modello Unico 2013 – Persone Fisiche, devono essere compilati i **righe da RM30 a RM32**, tenendo presente che l'Ivie è dovuta:

- dai proprietari di immobili all'estero, e dai titolari di un diritto reale, ma non dal nudo proprietario (C.M. n. 28/E/2012), e riguarda anche quelli rimpatriati giuridicamente;

- **a prescindere dall'utilizzo dell'immobile;**

- **proporzionalmente alla quota di possesso**, ed ai mesi dell'anno nei quali lo stesso si è protratto, assumendo come mese intero anche il **periodo inferiore pari ad almeno 15 giorni;**

- sul valore dell'immobile "costituito dal **costo risultante dall'atto di acquisto** o dai contratti e, in mancanza, secondo il **valore di mercato**". Per gli immobili costruiti, rileva il costo di costruzione, mentre in caso di **eredità o donazione**, si assume il valore indicato nei relativi atti. In assenza, si assume il costo del de cuius o del donante, ovvero in ultima analisi il valore di mercato. Nel caso in cui **l'immobile non sia più posseduto alla fine dell'anno**, "si deve fare riferimento al valore dell'immobile rilevato al termine del periodo di detenzione".

Qualora l'immobile sia detenuto all'interno dell'Unione Europea o dello Spazio Economico Europeo con scambio di informazioni (Norvegia ed Islanda), la base imponibile dell'Ivie è rappresentata dal **"valore" catastale** come determinato nel

Paese estero utilizzato **ai fini dell'assolvimento di imposte di natura patrimoniale e reddituale** e, in mancanza, quello del periodo precedente, ove disponibile, altrimenti il costo storico o il valore di mercato (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 5 giugno 2012): se ad uno stesso immobile sono attribuibili più valori catastali, ai fini delle imposte reddituali e patrimoniali, deve essere preso in considerazione quello utilizzabile per le patrimoniali.

Dall'imposta patrimoniale dovuta in Italia è **possibile scomputare**, sino a concorrenza della stessa, prioritariamente **quella eventualmente versata nello Stato estero** e, poi, quella reddituale, salvo che per queste ultime si sia già usufruito del credito d'imposta previsto dall'art. 165 del Tuir.

Il sig. Marco Rossi è proprietario, dall'anno 2010, di un immobile – non adibito ad abitazione principale – censito in Argentina, il cui costo storico ammonta ad euro 150.000 e soggetto ad un'imposta patrimoniale locale di euro 1.000.

L'Ivie è, invece, pari ad euro $150.000 \cdot 12/12 \cdot 0,76\% =$ euro 1.140

Le **modalità di versamento dell'Ivie**, così come quelle dell'**Ivafe**, sono **analoghe a quelle dell'Irpef**, con l'effetto che devono, pertanto, essere versati anche gli **acconti per il 2013**.

IVAFE

L'imposta patrimoniale sulle attività finanziarie all'estero detenute da persone fisiche residenti in Italia (escluse quelle che hanno formato oggetto di rimpatrio giuridico), con riferimento al periodo d'imposta 2012, è pari allo 0,10% del valore delle stesse, salvo il caso di **tutti i conti correnti e libretti di risparmio detenuti all'estero** – e non più soltanto quelli detenuti nell'Unione Europea o nello Spazio Economico Europeo, come, invece, originariamente previsto dall'art. 19, co. 20, del D.L. n. 201/2011, prima della generalizzata estensione operata dall'art. 1, co. 518, della Legge n. 228/2012 – che scontano, invece, il tributo nella **misura fissa di euro 34,20** (a prescindere dal luogo di detenzione). È, tuttavia, previsto un caso di esonero dalla tassazione, qualora la giacenza media annua non ecceda il limite di euro 5.000. Sul punto, l'Agenzia delle Entrate ha fornito alcuni chiarimenti, al fine di semplificare la corrispondente compilazione dei **rigli da RM33 a RM35 del Modello Unico 2013 – Persone Fisiche**, precisando che il calcolo del limite di euro 5.000, in

presenza di **più conti correnti o libretti di risparmio tenuti presso lo stesso intermediario**, va effettuato sommando il valore medio di giacenza di tutti i conti, considerando solo la quota di possesso e a nulla rilevando il periodo (C.M. n. 12/E/2013, par. V.1.2).

ESEMPIO

Conto A: **possesso 100%**, periodo 365 giorni, giacenza 2.000

Conto B: **possesso 50%**, periodo 365 giorni, giacenza 5.000 (valore medio pro quota euro 2.500)

Conto c: **possesso 25%, periodo 100 giorni**, giacenza 4.000 (valore medio pro quota euro 1.000)

Giacenza media annua = $2.000 + 2.500 \cdot 1000 = 5.500$

La **giacenza media annua superiore ad euro 5.000** determina che l'**imposta è dovuta**, e la conseguente compilazione della **sezione XV-B del quadro RM del modello Unico 2013**, indicando:

- la giacenza media euro 5.500 nella **colonna 1** di tre righe (RM33 e RM34 del modulo 1, e RM33 del modulo 2);
- in **colonna 2**, la corrispondente quota di possesso (100 nel rigo RM33 e 50 nel rigo RM34 del modulo 1, e 25 nel rigo RM33 del modulo 2);
- in **colonna 3**, il relativo periodo (365 nei righe RM33 e RM34 del modulo 1, e 100 nel rigo RM33 del modulo 2);
- in **colonna 4**, l'imposta calcolata (34 nel rigo RM33 e 17 nel rigo RM34 del modulo 1, e 2 nel rigo RM33 del modulo 2).

La colonna 7 deve essere barrata in tutti e tre i righe.

L'**imposta dovuta** per ogni rigo di entrambi i moduli (colonna 6 = colonna 4 – colonna 5) deve essere sommata, e riportata nel **rigo RM35** del modulo 1.

Può, tuttavia, accadere che il contribuente, nel **2012**, abbia versato l'**Ivafe proporzionale**, in virtù dell'**originaria previsione normativa**, con l'effetto che – essendo ora soggetto all'**Ivafe fissa** – non è dovuta alcuna imposta, configurandosi, invece, una posizione creditoria.

ESEMPIO

Il sig. Alberto Colombo detiene due conti correnti, uno a Londra (euro 10.000) ed un altro a Zurigo (euro 50.000), entrambi soggetti – per effetto delle modifiche operate dalla Legge n. 228/2012 – all'Ivafe di euro 34,20. In relazione al conto corrente svizzero, aveva, tuttavia, versato l'**Ivafe proporzionale** (euro $50.000 \cdot 0,1\% =$ euro 50), nel vigore dell'originaria versione della norma: conseguentemente, risulta aver versato in eccesso rispetto a quanto dovuto, maturando un **credito** di euro 16, da indicare nel **rigo RX19**, sulla base delle risultanze del **quadro RM del Modello Unico 2013 – Persone Fisiche**.