



Circolare informativa per la clientela
n. 13/2012 del 26 aprile 2012

MODELLO UNICO 2012 PF NOVITÀ

In questa Circolare

1. **Modello Unico 2012 Persone fisiche**
2. **Cedolare secca sui canoni di locazione**
3. **Quadro RB – Immobili di interesse storico ed artistico**
4. **Proroghe delle agevolazioni per redditi di lavoro dipendente**
5. **Detrazioni per ristrutturazione edilizia e risparmio energetico**
6. **Contributo di solidarietà**
7. **Quadro RM**

1. MODELLO UNICO 2012 PERSONE FISICHE

Con Provvedimento Agenzia Entrate 31.1.2012 è stato approvato il modello per la dichiarazione dei redditi delle persone fisiche (Unico 2012 PF). Nella presente circolare verranno analizzate le **principali novità fiscali**, ovvero:

- la possibilità di assoggettare a **cedolare secca** i redditi derivanti da contratti di **locazione di immobili ad uso abitativo** ubicati sul territorio nazionale (Quadro RB);
- l'introduzione di uno **specifico codice** di utilizzo degli **immobili di interesse storico ed artistico** concessi in locazione (Quadro RB);
- le proroghe concesse in relazione all'**agevolazione**, già prevista in passato, per i **redditi** derivanti da **incremento** della **produttività** e alla **detrazione** a favore del **personale del comparto sicurezza, difesa e soccorso** (Quadro RC);
- le **modifiche** apportate alla **detrazione 36%** per le spese di ristrutturazione edilizia (Quadro RP);
- la **proroga** della **detrazione 55%** per le spese sostenute per interventi volti al risparmio energetico degli edifici esistenti (Quadro RP);
- l'introduzione del **contributo di solidarietà** a carico dei contribuenti con un reddito complessivo lordo annuo superiore ad euro 300.000 (Quadro CS);
- la **tassazione** delle **partecipazioni a fondi comuni di investimento immobiliare** superiori al 5% (Quadro RM);
- la **tassazione** degli **immobili** e delle **attività finanziarie** detenute all'**estero** (Quadro RM).

2. CEDOLARE SECCA sui CANONI di LOCAZIONE

Con l'approvazione del D.Lgs. 14.3.2011, n. 23 relativo al Federalismo municipale è stata introdotta, a partire dall'anno fiscale **2011**, la possibilità di applicare una **cedolare secca** sui **canoni di locazione**, con aliquota pari al **21%** per i **canoni liberi** ed al **19%** per i **canoni concordati**.

Detta facoltà può essere esercitata esclusivamente in relazione a locazioni di immobili ad **uso abitativo** e relative **pertinenze** poste in essere tra **persone fisiche** che **non** agiscono nell'esercizio di un'impresa, arte o professione.

Il contribuente-locatore può, quindi, scegliere fra la tassazione Irpef ordinaria e l'applicazione di una cedolare secca, che **sostituisce** non solo l'**imposta** sul **reddito** e le relative **addizionali**, ma anche l'imposta di **registro** e l'imposta di **bollo**.

L'applicazione dell'imposta sostitutiva (cedolare secca) si applica sull'**intero ammontare del canone** di locazione, senza operare alcuna deduzione, neppure a titolo forfetario, come invece avviene nel regime di tassazione ordinario in cui, in via generale, il canone viene ridotto forfetariamente del 15%.

Inoltre, per il periodo in cui il locatore opta per il regime di tassazione in base alla cedolare secca, **nessun aggiornamento del canone** di locazione contrattualmente previsto può essere operato (ivi incluso l'aggiornamento del canone in funzione della variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati).

Inderogabilmente, infatti, affinché il regime della cedolare secca sia efficace, il locatore deve comunicare con lettera raccomandata tale scelta al conduttore e, contestualmente, informarlo di rinunciare ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsivoglia titolo.

Il locatore può esercitare l'**opzione** in sede di **registrazione** del **contratto**, ma anche successivamente nella **dichiarazione dei redditi**, ovvero **revocarla** in ciascuna annualità contrattuale successiva a quella in cui tale scelta è stata fatta.

L'opzione per la cedolare secca deve essere espressa in dichiarazione **barrando** la **casella** della **colonna 12 del Quadro RB – Sezione I**.

Inoltre nella Sezione I devono essere riportati i **dati dell'immobile** e nella Sezione II gli **estremi di registrazione del contratto**.

Come detto la **cedolare secca** viene applicata sull'intero ammontare del canone di locazione, senza operare alcuna deduzione, e, pertanto, nella **colonna 5** (codice canone) del Quadro RB – Sezione I dovrà essere indicato il **codice 3**, che indica che la percentuale del **canone di locazione** riportato nella colonna 6 (canone di locazione) è appunto del **100%**.

Diversamente se il contribuente decide di optare per la **tassazione ordinaria** dei redditi derivanti dalla locazione dell'immobile, nella **colonna 5** dovrà riportare il **codice 1** che indica che il canone indicato in

colonna 6 è pari all'**85%** (ovvero il **codice 2** se il canone di locazione da riportare in **colonna 6** è del **75%**, in quanto relativo a fabbricati situati a Venezia centro, nelle isole della Giudecca, di Murano e Burano).

Nel caso in cui il contribuente abbia applicato la cedolare secca al reddito di locazione, dovrà compilare la **colonna 13** del Quadro RB – Sezione I indicando il **reddito** del relativo fabbricato da assoggettare ad imposta sostitutiva del **21%**, ovvero la **colonna 14** se l'applicazione della cedolare secca avviene nella misura del **19%**.

La **sommatoria di tutti gli imponibili** oggetto di tassazione al 21%, ovvero al 19%, verrà riportata nel **rigo RB10, colonna 13** (totale imponibile cedolare secca 21%) e **colonna 14** (totale imponibile cedolare secca 19%); dovrà poi essere compilato il **rigo RB11** indicando nelle **colonne 1 e 2**, rispettivamente, il **totale imposta al 21%** ed il totale imposta al **19%**.

La somma delle imposte al 21% (**colonna1**) ed al 19% (**colonna 2**) verrà riportata nella **colonna 3** del rigo RB11.

Nel rigo RB11 il contribuente indicherà gli **acconti** della cedolare secca **versati** con codice tributo 1840 e 1841 nel 2011 (**colonna 4**), specificandone la quota-parte che ha **goduto della sospensione** dei termini in funzione di specifici **provvedimenti** emanati per **eventi eccezionali** (**colonna 5**).

Inoltre, qualora l'acconto sia stato versato nella misura dell'85% anziché del 68%, come previsto dal D.P.C.M. 21.11.2011, e si sia provveduto a **compensare** parte di tale **eccedenza nel Modello F24** con codice tributo 1844, sarà necessario indicare l'importo di tale compensazione nella **colonna 6** del rigo RB11.

Infine, se tramite la dichiarazione Unico 2012 il contribuente intende **correggere od integrare il Modello 730/2012** già presentato, dovrà premurarsi di compilare le **colonne 7, 8 e 9** del **rigo RB11**, indicando l'eventuale cedolare secca trattenuta o rimborsata dal sostituto, nonché il credito compensato con il Modello F24 per il versamento dell'Imu 2012.

3. QUADRO RB – IMMOBILI di INTERESSE STORICO ed ARTISTICO

Gli **immobili di interesse storico ed artistico**, considerati tali ai sensi dell'art. 2, co. 2, D.Lgs. 42/2004, a prescindere dalla categoria catastale con cui sono identificati, sono **oggetto di tassazione** per un **importo** pari al **minore tra le tariffe d'estimo** previste per le abitazioni della zona censuaria in cui sono collocati.

Sino alla dichiarazione dei redditi del periodo d'imposta 2010, l'agevolazione in parola poteva essere fruita anche in assenza di un codice che identificasse in modo specifico la suddetta fattispecie, ricorrendo all'indicazione di un codice di utilizzo di natura residuale.

A partire, invece, dalla dichiarazione dei redditi del **2011**, il contribuente potrà **identificare** in modo univoco la situazione di possesso di immobili di interesse storico ed artistico indicando nella **colonna 2** (utilizzo) del **Quadro RB – Sezione I** il **codice 16**, appositamente istituito per tale categoria di immobili.

4. PROROGHE delle AGEVOLAZIONI per REDDITI di LAVORO DIPENDENTE

Con riguardo ai redditi di lavoro dipendente ed assimilati il Modello Unico 2012 conferma le **agevolazioni** relative:

- alle **somme erogate per l'incremento della produttività (rigo RC4)**;
- ai **redditi percepiti dal personale del comparto sicurezza, difesa e soccorso (rigo RC13)**.

Pertanto, **anche** per il **2011** i lavoratori dipendenti del settore privato, titolari di contratto di lavoro subordinato a tempo determinato o indeterminato, potranno fruire dell'agevolazione per i compensi inerenti agli incrementi di produttività.

L'agevolazione consiste nell'applicazione sulle suddette somme, **nel limite** complessivo di **euro 6.000** lordi, di un'**imposta sostitutiva dell'Irpef** e delle **addizionali regionale e comunale**, pari al **10%**.

L'imposta sostitutiva in questione è applicata direttamente dal sostituto d'imposta (tranne nei casi in cui è il lavoratore stesso a rinunciare esplicitamente all'agevolazione).

Condizione essenziale per poter usufruire dell'agevolazione è che il lavoratore abbia conseguito, come **redditi di lavoro dipendente** relativi al periodo d'imposta **2010**, un ammontare **non superiore ad euro 40.000** al lordo delle somme assoggettate nel 2010 all'imposta sostitutiva.

Per quanto attiene, invece, al **personale del comparto sicurezza, difesa e soccorso pubblico**, qualora lo stesso abbia percepito nel corso del **2010** compensi per lavoro dipendente **non superiori ad euro 35.000**, **anche** per l'annualità **2011** potrà fruire di una **riduzione dell'Irpef** e delle **addizionali regionali e comunali**.

Il D.P.C.M. 19.5.2011 ha stabilito che la riduzione d'imposta, comunque **non superiore ad euro 141,90**, debba essere determinata dal **sostituto** sul trattamento economico accessorio erogato.

Per quanto riguarda, invece, il personale volontario non in servizio permanente delle Forze armate e del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, nonché per gli allievi delle accademie, delle scuole e degli istituti di istruzione dello stesso comparto sicurezza, difesa e soccorso, la riduzione d'imposta è determinata sulla metà del trattamento economico complessivamente percepito.

L'entità della detrazione attribuita al lavoratore del comparto sicurezza, difesa e soccorso, e risultante dal punto 118 del CUD 2012 o dal punto 51 del CUD 2011, deve essere indicata nel **rigo RC13**, nonché riportata nel **rigo RN21**.

5. DETRAZIONI per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e RISPARMIO ENERGETICO

Dall'**1.1.2012**, la **detrazione fiscale 36%** sulle ristrutturazioni edilizie **non ha più scadenza**: l'agevolazione, introdotta fin dal 1998 e prorogata più volte, è stata messa a regime dall'art. 4, D.L. 6.12.2011, n. 201, conv. con modif. dalla L. 22.12.2011, n. 214. Parimenti, il medesimo D.L. ha **prorogato** per l'**annualità 2012** la **detrazione 55%** per interventi di risparmio energetico.

In tema di detrazione 36% per interventi di recupero del patrimonio edilizio, si segnala inoltre che a far data dal **14.5.2011** (D.L. 13.5.2011, n. 70, conv. con modif. dalla L. 12.7.2011, n. 106) sono stati **soppressi** l'**obbligo** della **separata indicazione** in fattura del **costo della manodopera**, nonché l'obbligo dell'**invio** della **comunicazione di inizio lavori** all'**Agenzia delle Entrate**.

In luogo dell'invio della comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara, è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i **dati catastali identificativi** dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli **estremi di registrazione dell'atto** che ne costituisce titolo e gli altri **dati richiesti** per il **controllo** della **detrazione**.

Inoltre, occorre conservare ed esibire, a richiesta degli Uffici, i documenti indicati nel Provvedimento Agenzia Entrate 2.11.2011.

In particolare:

- **comunicazione all'Asl** (se richiesta – deve essere trasmessa all'Azienda sanitaria locale competente per territorio tramite raccomandata a.r.);
- **fatture e ricevute** comprovanti le spese sostenute ed intestate alla persona che fruisce della detrazione;
- **ricevute dei bonifici di pagamento** (i pagamenti devono essere effettuati tramite bonifico bancario o postale da cui risultino la causale di versamento «*Bonifico ai sensi della L. 449/1997, art. 1, co. 3 (...)*», il codice fiscale del soggetto che paga, il codice fiscale o il numero di partita Iva del beneficiario del pagamento);
- **domanda di accatastamento** (se l'immobile non è ancora censito);
- **ricevute di pagamento dell'Ici** se dovuta;
- **abilitazioni amministrative** richieste dalla vigente legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessioni, autorizzazioni, ecc.) o, se la normativa non prevede alcun titolo abilitativo, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui indicare la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi realizzati rientrano tra quelli agevolabili.

Per accogliere le novità legislative illustrate, nel Modello Unico 2012 PF è stata inserita una **nuova sezione** nel **Quadro RP (Sezione III B – Dati catastali identificativi degli immobili e altri dati per fruire della detrazione del 36%)** in cui il contribuente deve indicare:

- i **dati catastali** identificativi dell'immobile;
- gli **estremi di registrazione** dell'atto che ne costituisce titolo, se i lavori sono effettuati dal detentore;
- gli **altri dati** richiesti ai fini del controllo della detrazione.

In particolare, nella **colonna 1** della Sezione in esame deve essere riportato il **numero progressivo** con cui è stato identificato l'immobile nella precedente sezione (Sezione III A, colonna 10), mentre la **colonna 2** deve essere **barrata** nei seguenti due casi:

- **interventi iniziati nel 2011, ma prima del 14.5.2011**; in tal modo, il contribuente dichiara di aver già inviato la comunicazione di inizio lavori al Centro operativo di Pescara e, pertanto, non deve compilare le successive colonne, relative ai dati catastali dell'immobile;
- **interventi effettuati su parti comuni condominiali dopo** l'entrata in vigore del **decreto** che ha eliminato l'obbligo della comunicazione al Centro operativo di Pescara. In tal caso il contribuente non deve compilare le successive colonne, in quanto i dati catastali dell'immobile saranno indicati dall'amministratore di condominio nel Quadro AC della propria dichiarazione dei redditi.

Nei rigi da **RP51 a RP53 dalla colonna 3 alla colonna 9** dovranno essere, invece, indicati i **dati catastali** relativi agli immobili su cui gli interventi di ristrutturazione sono iniziati a partire dal 14.5.2011; qualora il dichiarante non sia il proprietario, bensì il detentore dell'immobile (conduttore o comodatario), lo stesso dovrà riportare anche gli **estremi di registrazione** del contratto di **locazione** o di **comodato** (**colonne da 3 a 6 del rigo RP54**).

Infine, in caso di immobile non ancora censito al momento di presentazione della dichiarazione, nelle **colonne da 7 a 9 del rigo RP54** devono essere riportati gli **estremi della domanda di accatastamento**.

6. CONTRIBUTO di SOLIDARIETÀ

L'art. 2, co. 1 e 2, D.L. 13.8.2011, n. 138, conv. con modif. dalla L. 14.9.2011, n. 148, ha introdotto un **contributo di solidarietà** del **3%** sul **reddito complessivo**, di cui all'art. 8, D.P.R. 917/1986, di importo **superiore ad euro 300.000** lordi annui. Il periodo di applicazione del contributo in parola va **dall'1.1.2011 al 31.12.2013**.

Il contributo **si applica sui redditi ulteriori** rispetto a quelli già assoggettati:

- alla riduzione prevista sui **trattamenti economici** complessivi dei **dipendenti pubblici superiori ad euro 90.000** (art. 9, co. 2, D.L. 31.5.2010, n. 78, conv. con modif. dalla L. 30.7.2010, n. 122);
- al **contributo di perequazione** previsto sui **trattamenti pensionistici superiori ad euro 90.000** (art. 18, co. 22-bis, D.L. 6.7.2011, n. 98, conv. con modif. dalla L. 15.7.2011, n. 111).

Tuttavia, l'ammontare di tali redditi rileva ai fini della verifica del limite di euro 300.000 oltre il quale è dovuto il contributo di solidarietà.

Al fine di calcolare l'eventuale contributo di solidarietà dovuto, il contribuente sarà tenuto a compilare il nuovo **Quadro CS** inserito nella modulistica, indicando nel **rigo CS1** i dati per il calcolo della **base imponibile** cui applicare il contributo e nel **rigo CS2** l'**ammontare** dello stesso.

Il contributo di solidarietà è **deducibile** dal **reddito complessivo prodotto nello stesso periodo d'imposta** cui si riferisce il contributo, e, pertanto, il suo ammontare va **riportato** tra gli **oneri deducibili** di cui al **rigo RN3**.

Il contributo è **versato unitamente al saldo dell'Irpef** e **per i redditi di lavoro dipendente** ed assimilati lo stesso è **determinato dal sostituto d'imposta** all'atto dell'effettuazione delle operazioni di conguaglio di fine anno.

7. QUADRO RM

All'interno del Quadro RM sono state introdotte **due nuove sezioni**:

- **Sezione XV**, per la dichiarazione delle **partecipazioni** detenute al **31.12.2010** e **superiori al 5% in fondi comuni di investimento immobiliare**, nonché per il calcolo della relativa **imposta sostitutiva** dovuta nella misura del **5%** del **valore medio** delle quote possedute risultante dai prospetti periodici redatti nel periodo d'imposta 2010;
- **Sezione XVI**, da compilare a cura delle **persone fisiche, residenti nel territorio dello Stato**, titolari del diritto di proprietà o altro diritto reale su **immobili situati all'estero** ovvero in possesso di **attività finanziarie all'estero**. L'imposta sugli **immobili situati all'estero** è dovuta nella misura dello **0,76%** del **valore** degli **immobili** (costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti ovvero, in mancanza, valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile); mentre l'imposta sulle **attività finanziarie detenute all'estero** è dovuta nella misura dell'**1 per mille** del **valore di mercato** delle **attività finanziarie** rilevato al termine del periodo d'imposta nel luogo in cui sono detenute le attività, anche utilizzando la documentazione dell'intermediario estero di riferimento per le singole attività e, in mancanza, secondo il valore nominale o di rimborso.