

730, Unico 2016 e Studi di settore

N. 10

18.03.2016

I redditi degli immobili in locazione

Categoria: Dichiarazione
Sottocategoria: 730

Dopo avere affrontato nei precedenti speciali le questioni legate alle detrazioni e deduzioni concesse al contribuente, al fine di ridurre il proprio carico fiscale, affrontiamo ora il nodo dei redditi da dichiarare. Partiamo con questo speciale con i redditi derivanti dalle locazioni di immobili.

I redditi derivanti dalle locazioni di immobili devono essere indicati nel quadro B del modello 730/2016.

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI												
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2	3 POSSESSO		5	6	7	8	9	10	11	12
			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"/>				
SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE												
N. rigo	Mod. n.	DATA	ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		CODICE UFFICIO	CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO		Contratti non superiori 30 gg	Anno di presentazione dichiarazione ICIMU	Stato di emergenza		
Sezione I			SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO								
B11												
B12												
B13												

La tassazione degli immobili non locati

Occorre fare in questa sede una premessa e distinguere fra tassazione di immobili non locati e immobili locati.

Infatti per i fabbricati non locati sono soggetti ad una "tassazione sostitutiva".

In generale, l'IMU **sostituisce** l'Irpef e le relative addizionali dovute con

riferimento ai redditi dei fabbricati non locati, compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito (codici '2', '9', '10', '15' nella colonna 2 dei righe da B1 a B8), i quali vanno comunque indicati nel quadro B.

Le eccezioni previste

Sono previste le seguenti eccezioni alla tassazione sostitutiva dell'IMU:

- per alcune categorie di immobili può essere prevista l'esenzione totale dall'IMU. Ad esempio, i comuni possono disporre l'esenzione per l'unità immobiliare concessa in comodato ai parenti in linea retta entro il primo grado, che la utilizzano come abitazione principale. In questo caso nella colonna 12 "Casi particolari Imu" va indicato il codice 1;

1	RENDITA	2 UTILIZZO	3 POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile figo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU
			3 GIORNI	4 %							
B1		.00				.00		<input type="checkbox"/>			1

- se gli immobili ad uso abitativo (Categorie catastali da A1 ad A11, escluso A10) non locati e assoggettati all'Imu sono situati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale (anche se fabbricato rurale) il relativo reddito concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50 per cento. In questo caso nella colonna 12 "Casi particolari Imu" va indicato il codice 3.

1	RENDITA	2 UTILIZZO	3 POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile figo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU
			3 GIORNI	4 %							
B1		.00				.00		<input type="checkbox"/>			3

La tassazione degli immobili locati

Gli immobili locati possono subire una duplice tassazione a discrezione del proprietario.

1. **Tassazione ordinaria**, pertanto il canone di locazione confluisce nel reddito complessivo del contribuente ed è assoggettato ad IRPEF e addizionali.
2. **Tassazione secondo cedolare secca**, in questo caso il reddito degli immobili locati sarà soggetto alla tassazione prevista dal regime di cedolare secca, di cui si dirà più avanti.

LA TASSAZIONE ORDINARIA

La tassazione ordinaria di un immobile locato, come detto nelle righe precedenti, consiste nel far confluire il reddito derivante dall'immobile locato,

pro quota degli eventuali comproprietari, nel reddito complessivo.

Chiariamo subito con un esempio.



Il sig. Perno possiede un immobile nel comune di Crema, locato a tassazione ordinaria per un canone annuo di euro 6.000.

Egli compilerà nel seguente modo il quadro B.

1	RENDITA	2 UTILIZZO	3 POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile (rgo precedenti))	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU
			3 GIORNI	4 %							
B1	250	3	365	100	1	5.700,00		<input type="checkbox"/>	D142		

INDICARE IL 95% DEL CANONE DI LOCAZIONE

Colonna 5 (Codice canone): da compilare se tutto o parte dell'immobile è dato in locazione. Indicare uno dei seguenti codici corrispondenti alla percentuale del canone che viene riportata nella colonna 6 "Canone di locazione":

- '1' 95% del canone nel caso di applicazione della tassazione ordinaria;
- '2' 75% del canone nel caso di applicazione della tassazione ordinaria, se il fabbricato è situato nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano;
- '3' 100% del canone nel caso di opzione per il regime della cedolare secca;
- '4' 65% del canone, nel caso di applicazione della tassazione ordinaria, se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico, in base al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

'3' immobile locato in regime di libero mercato o "patti in deroga", oppure concesso in locazione a canone "concordato" in mancanza dei requisiti descritti nelle istruzioni relative al codice '8'. Nel caso di opzione per il regime della cedolare secca va barrata la casella di colonna 11 "Cedolare secca", va compilata la sezione II del quadro B e chi presta l'assistenza fiscale calcolerà sul reddito imponibile l'imposta sostitutiva del 21 per cento;

Il reddito verrà poi a confluire nel quadro 730/3.

1	RENDITA	2 UTILIZZO	3 POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile (rgo precedenti))	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU
			3 GIORNI	4 %							
B1	250,00	3	365	100	1	5.700,00		<input type="checkbox"/>	D142		

RIEPILOGO DEI REDDITI		DICHIARANTE	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICAI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	5.700	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	,00	,00

Per le abitazioni concesse in locazione è possibile scegliere il regime di tassazione definito “cedolare secca” sugli affitti (art. 3 del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23) che prevede l'applicazione di un'imposta che sostituisce, oltre che l'Irpef e le addizionali regionale e comunale, anche le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione. L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata anche per le unità immobiliari abitative locate nei confronti delle cooperative edilizie per la locazione o enti senza scopo di lucro, purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei comuni con rinuncia all'aggiornamento del canone di locazione o assegnazione.

L'opzione e gli obblighi del contribuente/locatore

L'opzione per l'applicazione della cedolare secca comporta che i canoni tassati con l'imposta sostitutiva sono esclusi dal reddito complessivo e, di conseguenza, non rilevano ai fini della progressività delle aliquote Irpef.

L'opzione per tale regime spetta esclusivamente al locatore titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, per contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locati per finalità abitative.

Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, **deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.**

L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto e produce effetti per l'intera durata del contratto, salva la possibilità di revoca. Se il contratto alla scadenza è prorogato, per continuare ad applicare il regime della cedolare secca, occorre comunicare all'Agenzia delle Entrate la relativa opzione.

L'opzione viene espressa nella dichiarazione dei redditi solo per i contratti di locazione per i quali non sussiste l'obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d'uso del contratto prima della presentazione della dichiarazione dei redditi. In tal caso l'opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto.

La base imponibile e la tassazione

La base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti, al quale si applica un'aliquota del 21% per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero.

Il canone di locazione soggetto a cedolare secca non rientrerà, quindi, nel novero dei redditi soggetti ad IRPEF.

L'aliquota agevolata

Dal 2014 è prevista un'aliquota agevolata del 10% per i contratti di locazione a canone concordato (o concertato) sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (art. 2, comma 3, art. 5, comma 2 e art. 8 della Legge n. 431 del 1998) relativi ad abitazioni site nei comuni con carenze di disponibilità abitative individuati dall'articolo 1, comma 1, lettere a) e b) del Decreto Legge 30 dicembre 1988, n. 551 (Bari, Bologna, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Venezia, nonché i comuni confinanti con gli stessi e gli altri comuni capoluogo di provincia) e negli altri comuni ad alta tensione abitativa individuati dal CIPE con apposite delibere (codice 8 o 12 nella colonna "Utilizzo" della sezione I del quadro B).

L'aliquota agevolata si applica anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 maggio 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), della Legge 24 febbraio 1992, n. 225. In questo caso, nella sezione II del quadro B, va barrata la casella di colonna 9 "Stato di emergenza".

La compilazione del quadro B



Il sig. Perno possiede un immobile nel comune di Crema, locato a tassazione ordinaria per un canone annuo di euro 6.000.

Egli compilerà nel seguente modo il quadro B.

'3' 100% del canone nel caso di opzione per il regime della cedolare secca;

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI											
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI											
1	RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO		5	6	7	8	9	11	12
			GIORNI	%							
B1	250	.00	3	365	100	3	6.000	.00		D142	x
B2	.00						.00				
B3	.00						.00				
B4	.00						.00				
B5	.00						.00				
B6	.00						.00				
B7	.00						.00				
B8	.00						.00				

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE											
1	2	3	ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		6	7	8	9	10	11	12
			NUMERO	SOTTONUMERO							
B11											
B12	1	1	12122014	3	01234	TMZ	01234569876				
B13											

ESTREMI DEL CONTRATTO

CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO

Sia in caso di opzione in sede di registrazione che di opzione in dichiarazione – nella sezione I del quadro B vanno indicati i dati dell’immobile concesso in locazione e va barrata la casella di colonna 11 “Cedolare secca”, mentre nella sezione II del quadro B devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione (nel caso di contratti di durata non superiore a 30 giorni non registrati va invece barrata la casella “Contratti non sup. 30 gg.”).

ATTENZIONE: I CAMPI “ESTREMI DELLA REGISTRAZIONE” E CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO SONO FRA LORO ALTERNATIVI

Il reddito dichiarato ai fini della cedolare secca confluirà nel 730/3 come segue:

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI											
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI											
1	RENDITA	2	POSSESSO		5	6	7	8	9	10	11
			GIORNI	%							
B1	250,00	3	365	100	3	6.000,00		<input type="checkbox"/>	D142	x	

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	2
		DICHIARANTE	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	0	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	6.000	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	,00	,00

Speciale dichiarazioni: le uscite precedenti...

Speciale dichiarazioni	Uscito il...
N. 1 - Modello 730_ 2015. Ultime news	07.03.2016
N. 2 - 730. Contribuenti tenuti alla presentazione	08.03.2016
N. 3 - 730. Novità oneri detraibili e deducibili 1^ parte	09.03.2016
N. 4 - 730. Novità oneri detraibili e deducibili 2^ parte	10.03.2016
N. 5 - 730. Spese diversamente abili	11.03.2016
N. 6 - 730. Oneri detraibili spese sanitarie e spese funebri	14.03.2016
N. 7 - 730. Abitazione principale. Detrazione interessi	15.02.2016
N. 8 - La ristrutturazione dell'immobile nel 730	16.03.2016
N. 9 - 730. Riqualificazione energetica edifici	17.03.2016
N. 10 - Redditi degli immobili in locazione	18.03.2016

- Riproduzione riservata -