



Percorso di formazione per operatori fiscali

Modulo 3 - I redditi fondiari. Quadro A e B

Dispensa

Il reddito fondiario dei fabbricati.

Quadro B



Sommario

I redditi dei fabbricati	3
Nozioni generali.....	3
Soggetti che devono dichiarare i redditi da fabbricati.....	4
La destinazione d’uso	5
Immobili particolari	6
Immobili d’interesse storico e artistico.....	6
Fabbricato di nuova costruzione.....	6
Proprietà condominiale a cui è attribuibile una rendita autonoma	6
Immobili inagibili.....	6
Immobili per i quali si è concluso il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore	7
Soci di cooperative edilizie.....	7
Immobili in comodato.....	7
Redditi di natura fondiaria e fabbricati situati all’estero	8
Fabbricati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero adottate a seguito del crollo del Ponte Morandi.....	8
Determinazione del reddito dei fabbricati	8
Rivalutazione della rendita catastale	9
Fabbricati e IMU.....	9
Casi particolari IMU	10
Utilizzi dei fabbricati.....	11
Familiari del contribuente	11
Dimora abituale e residenza	12
Abitazione a disposizione	14
Abitazione e/o pertinenza data in uso gratuito ad un proprio familiare.....	16
Fabbricati locati.....	16

Abitazione principale parzialmente locata	28
Unità immobiliare concessa in locazione o comodato nella regione Abruzzo	29
Immobili di società semplice	29
Altri immobili.....	30
Casi particolari	31
Il quadro B	32
Come è composto.....	32
Colonne e codici	33

I redditi dei fabbricati

Nozioni generali

In base all'art. 36 del TUIR il reddito dei fabbricati è il reddito medio ordinario delle unità immobiliari urbane (ovvero fabbricati, altre costruzioni stabili e loro porzioni) suscettibili di produrre un reddito proprio. Rientrano in questa definizione gli appartamenti, le ville, i negozi, i box auto e altro.

Attenzione: Le aree occupate dalle costruzioni e quelle che ne costituiscono pertinenze si considerano parti integranti delle unità immobiliari.

I redditi dei fabbricati devono essere indicati nel quadro B se:

- *posseduti dal contribuente a titolo di proprietà o altro diritto reale;*
- *situati nel territorio dello Stato italiano;*
- *che sono o devono essere iscritti nel catasto dei fabbricati come dotati di rendita.*

Attenzione. I redditi derivanti dai lastrici solari e dalle aree urbane e i fabbricati situati all'estero rientrano tra i redditi diversi e di conseguenza devono essere dichiarati nel quadro D.

Non danno luogo a reddito dei fabbricati e pertanto non vanno dichiarati:

- ➔ *le costruzioni rurali utilizzate come abitazione che appartengono al possessore o all'affittuario dei terreni ed effettivamente adibite ad usi agricoli. In tale caso il relativo reddito è già compreso in quello catastale del terreno.*

Attenzione. Le unità immobiliari che, sulla base della normativa vigente, non hanno i requisiti per essere considerate rurali devono essere dichiarate utilizzando, in assenza di quella definitiva, la rendita presunta.

Sono considerate comunque produttive di reddito di fabbricati:

- *le unità immobiliari che rientrano nelle categorie A/1 e A/8 e quelle che hanno caratteristiche di lusso;*
- *le costruzioni che servono per svolgere le attività agricole comprese quelle destinate alla protezione delle piante, conservazione dei prodotti agricoli, custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;*
- *i fabbricati rurali destinati all'agriturismo;*
- *le unità immobiliari, per cui sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia,*

per il solo periodo di validità del provvedimento, durante il quale l'unità immobiliare non deve essere comunque utilizzata;

- *gli immobili completamente adibiti a sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche ed emeroteche, quando il possessore non ricava alcun reddito dall'utilizzo dell'immobile;*
- *le unità immobiliari destinate esclusivamente all'esercizio del culto, nonché i monasteri di clausura, se non sono locati, e le loro pertinenze;*

Non vanno, inoltre, dichiarati (perché compresi nel reddito dominicale e agrario dei terreni su cui si trovano) i redditi dei fabbricati nelle zone rurali e non utilizzabili ad abitazione alla data del 7 maggio 2004, che vengono ristrutturati nel rispetto della vigente disciplina edilizia dall'imprenditore agricolo proprietario, acquisiscono i requisiti di abitabilità, e sono concessi in locazione dall'imprenditore agricolo.

Attenzione. Questa disciplina si applica solo per il periodo del primo contratto di locazione che deve avere una durata compresa tra cinque e nove anni (art. 12 del D. Lgs. n. 99 del 29 marzo 2004, in vigore dal 7 maggio 2004).

Soggetti che devono dichiarare i redditi da fabbricati

Devono dichiarare i redditi dei fabbricati coloro che li **possiedono a titolo di:**

► **proprietà**

► **usufrutto**

► **altri diritti reali** quali, ad esempio:

- ⇒ il DIRITTO D'ABITAZIONE, che consente al soggetto che ne è titolare di abitare un immobile, limitatamente ai bisogni propri e della sua famiglia. Ai soli fini IRPEF, il diritto di abitazione su un immobile si estende anche alle pertinenze ad esso collegate. Un esempio di diritto di abitazione è quello a favore del coniuge superstite previsto dall'art. 540 del Codice Civile;
- ⇒ il DIRITTO DI SUPERFICIE, che consente al soggetto che ne è titolare di godere del diritto, concessogli dal proprietario del terreno, di fare e di mantenere, sul suolo dello stesso, una costruzione acquisendone la proprietà.

Devono, inoltre, dichiarare il reddito dei fabbricati:

- ▶ *gli **assegnatari di alloggi riscattati** o per i quali è previsto un **patto di futura vendita** da parte di Enti come lo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari), ex INCIS (Istituto Nazionale Case per gli Impiegati dello Stato), ecc. Il diritto dell'assegnatario è assimilabile al diritto di abitazione. L'assegnatario deve dichiarare il fabbricato nel quadro B fin dal momento della concessione in locazione con patto di futura vendita e riscatto;*
- ▶ *i **soci di cooperative edilizie a proprietà divisa** che, a partire dalla data di assegnazione, acquisiscono il diritto di abitazione e di conseguenza devono dichiarare il fabbricato nel quadro B;*
- ▶ *i **soci di società semplice od equiparate che producono redditi da fabbricati**. Il socio per dichiarare la propria quota di reddito deve essere in possesso del prospetto di riparto rilasciato dalla società.*

Attenzione. In caso di **cooperative edilizie a proprietà indivisa** non sono i soci assegnatari a dover dichiarare il reddito del fabbricato, ma la stessa cooperativa.

La destinazione d'uso

I fabbricati, secondo la loro destinazione d'uso, sono classificati in gruppi:

- ▶ nel gruppo A ci sono le abitazioni e gli uffici
- ▶ nel gruppo B, gli edifici per uso collettivo (collegi, scuole, ecc.)
- ▶ nel gruppo C, gli edifici per usi commerciali (negozi, magazzini, laboratori, ecc.) e destinazione varia (C/6 autorimesse, stalle, scuderie, tettoie chiuse o aperte, ecc.)
- ▶ Nel gruppo D, gli edifici a destinazione speciale (opifici, banche, ecc.)
- ▶ nel gruppo E, gli edifici a destinazione particolare (stazioni di servizio di trasporto terrestri, costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, ecc.)
- ▶ nel gruppo F, aree urbane, edifici in rovina, in corso di costruzione, in corso di definizione, ecc.

Attenzione. Tra la documentazione è presente l'elenco dettagliato dei fabbricati suddivisi a seconda della loro destinazione d'uso.

Immobili particolari

Immobili d'interesse storico e artistico

Nel caso di immobile di interesse storico o artistico la **rendita catastale** va riportata nella misura **ridotta del 50%**. Il criterio agevolativo di determinazione del reddito è applicato anche quando gli immobili storico-artistici sono locati. A questo proposito infatti il D.L. 16/2012 ha previsto che il reddito dei fabbricati di interesse storico o artistico concessi in locazione è costituito dal maggiore importo risultante a seguito del confronto tra la rendita catastale effettiva dell'immobile rivalutata del 5%, rapportata al periodo e alla percentuale di possesso, e il **canone di locazione ridotto del 35%**, rapportato alla percentuale di possesso.

Fabbricato di nuova costruzione

Per i fabbricati di nuova costruzione il reddito deve essere dichiarato **a partire dalla data in cui il fabbricato è divenuto atto all'uso** cui è destinato o è stato comunque utilizzato dal possessore.

Proprietà condominiale a cui è attribuibile una rendita autonoma

I locali per la portineria, l'alloggio del portiere e per altri servizi oggetto di proprietà condominiale, cui è attribuibile un'autonoma rendita catastale, devono essere dichiarati dal singolo condomino **solo se la quota di reddito a lui spettante**, per ciascuna unità immobiliare, **è complessivamente superiore a 25,82 euro**.

Immobili inagibili

Nei casi d'inagibilità per accertato degrado fisico (immobili diroccati, pericolanti o fatiscenti) e per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica (non superabile con interventi di manutenzione e attestata dal Comune) è possibile **presentare una denuncia di variazione entro 31 gennaio** (in questo caso vale per l'anno in corso, mentre se presentata successivamente a tale data vale per l'anno successivo), che consente di dichiarare la nuova rendita attribuita dall'UTE o una rendita ridotta presunta.

In mancanza di questa richiesta, il reddito dell'unità immobiliare inagibile deve essere dichiarato secondo i criteri ordinari.

Immobili per i quali si è concluso il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore

In caso di locazione di un fabbricato, vigendo il criterio di imputazione temporale di competenza, il reddito effettivo deve essere dichiarato indipendentemente dal momento dell'effettiva percezione dei canoni.

In deroga a tale principio generale, i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo non concorrono alla formazione del reddito dal periodo d'imposta in cui si è concluso il procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore. Nel caso in cui il giudice confermi la morosità dell'affittuario anche per periodi precedenti l'atto giurisdizionale, è riconosciuto un credito d'imposta di ammontare pari alle imposte versate sui canoni venuti a scadenza e non percepiti.

In conformità a tale deroga, **i canoni che non sono stati percepiti non concorrono a formare il reddito complessivo del locatore a condizione che lo stato di morosità del locatario risulti da un accertamento giudiziale il cui procedimento abbia avuto termine.**

In assenza di un procedimento giurisdizionale concluso, il canone di locazione va comunque sempre dichiarato così come risultante dal contratto di locazione.

Soci di cooperative edilizie

I soci di cooperative edilizie non a proprietà indivisa assegnatari di alloggi, anche se non ancora titolari di mutuo individuale, devono dichiarare il reddito dell'alloggio assegnato con verbale di assegnazione della cooperativa.

Analogo obbligo vale per gli assegnatari di alloggi che possono essere riscattati o per i quali è previsto un **patto di futura vendita da parte di Enti** come lo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari), ex INCIS (Istituto Nazionale Case per gli Impiegati dello Stato), ecc.

Immobili in comodato

Gli immobili concessi in comodato dal **non devono essere dichiarati comodatario** (es. un familiare che utilizza gratuitamente l'immobile) **ma dal proprietario.**

Redditi di natura fondiaria e fabbricati situati all'estero

I redditi di natura fondiaria derivanti dai lastrici solari e dalle aree urbane e i fabbricati situati all'estero non rientrano tra i redditi di fabbricati ma **devono essere dichiarati tra i redditi diversi**.

Fabbricati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero adottate a seguito del crollo del Ponte Morandi

Per i fabbricati oggetto di ordinanze sindacali di sgombero adottate a seguito del crollo del Ponte Morandi a Genova, i relativi redditi non concorrono alla formazione del reddito imponibile a decorrere dall'intero anno d'imposta 2018 e fino al 31 dicembre 2020. Pertanto, sarà sufficiente compilare un unico rigo in cui in colonna 7 sarà indicato il codice 1 e come tipologia utilizzo sarà indicato il codice 9.

Attenzione. Non beneficiano dell'esenzione i redditi derivanti dalle locazioni brevi stipulati dal comodatario dell'immobile che vanno indicati nel rigo D4 con il codice 10.

Determinazione del reddito dei fabbricati

Il reddito dei fabbricati, in genere, è pari alla **rendita catastale**, che è il reddito medio ordinario, stabilito dal catasto, ricavabile da ciascuna unità immobiliare urbana.

La rendita si può rilevare da una visura catastale rilasciata dall'Agenzia del Territorio, da un atto notarile, da un atto di successione o dalla precedente dichiarazione dei redditi.

Dall'atto notarile si rilevano i dati dell'acquirente e del venditore, i dati identificativi dell'immobile, la rendita catastale, le quote di possesso, la data di acquisto o di vendita.

Nella dichiarazione di successione, oltre alla data di apertura della successione e ai dati del soggetto deceduto, è opportuno prendere visione anche dell'albero genealogico, dei dati anagrafici relativi agli eredi, degli immobili ed eventuali diritti reali immobiliari che sono suddivisi fra gli eredi.

Più complicato reperire il dato quando il fabbricato non risulta iscritto in catasto.

Un fabbricato, infatti, può non essere ancora iscritto in catasto, ad esempio, perché è terminata da poco la sua costruzione. Questi fabbricati, anche se sono momentaneamente sprovvisti di una propria rendita catastale, producono comunque

un reddito e dovendo essere indicati nel quadro B, necessitano, di una rendita provvisoria.

Per ottenerla il contribuente può:

- **richiedere l'attribuzione di una rendita all'ufficio del catasto competente;**
- o **proporre una rendita catastale**, tramite una particolare procedura, chiamata DOC-FA.

Attenzione. Gli atti attributivi o modificativi della rendita catastale acquistano efficacia dalla data della notificazione effettuata dall'ufficio dell'Agenzia del territorio ai soggetti intestatari della partita catastale.

Rivalutazione della rendita catastale

In attesa della revisione delle nuove tariffe d'estimo è disposta la rivalutazione delle rendite catastali urbane nella misura del 5%.

Esempio:

Fabbricato con rendita catastale di € 950

Rendita rivalutata = $950 \times 1,05 = € 997,5$

In genere è la rendita rivalutata che concorre alla formazione del reddito complessivo.

Attenzione. In dichiarazione si dovrà indicare la rendita catastale non rivalutata perché sarà il soggetto che presta l'assistenza fiscale ad applicare il coefficiente di rivalutazione.

Fabbricati e IMU

Ad eccezione dei fabbricati locati che sono soggetti sia ad IMU sia ad IRPEF, i **fabbricati non locati**, compresi quelli concessi in comodato d'uso gratuito, essendo già assoggettati ad IMU, **non sono soggetti ad IRPEF e alle relative addizionali.**

Sono tuttavia **soggetti ad IRPEF e alle relative addizionali:**

- *l'abitazione principale e le relative pertinenze, purché non di lusso (cat. A/1, A/8 e A/9).*

Attenzione. Il reddito di tali immobili concorre alla formazione del reddito complessivo ma non del reddito imponibile in quanto in questo caso spetta una deduzione pari al valore della loro rendita rivalutata.

- *Gli immobili ad uso abitativo non locati situati nello stesso Comune in cui si trova l'abitazione principale.*

Attenzione. Tali redditi concorrono alla formazione della base imponibile IRPEF nella misura del 50%.

I dati di tutti gli immobili posseduti, indipendentemente che siano o meno assoggettati ad IMU, dovranno essere indicati nel quadro B. Sarà compito del soggetto che presta l'assistenza fiscale, calcolare il reddito dei fabbricati tenendo conto esclusivamente degli immobili per i quali non opera la sostituzione tra IMU e IRPEF.

Casi particolari IMU

In relazione all'applicazione dell'IMU, per consentire il calcolo corretto delle imposte dovute, sono individuate tre tipologie particolari che sono contraddistinte dai seguenti codici:

- 1** fabbricato, diverso dall'abitazione principale e relative pertinenze, del tutto esente dall'IMU o per il quale non è dovuta l'IMU per l'anno d'imposta considerato, ma assoggettato alle imposte sui redditi. In questo caso sul reddito del fabbricato sono dovute l'IRPEF e le relative addizionali anche se non è concesso in locazione;
- 2** abitazione principale e pertinenze per le quali è dovuta l'IMU per l'anno d'imposta considerato, come nel caso di abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 ("abitazioni di lusso"). Indicando questo codice, sul relativo reddito non sono dovute IRPEF e addizionali in quanto sostituite dall'IMU.

Attenzione: Deve essere indicato questo codice anche per le pertinenze riferite ad abitazioni principali assoggettate ad IMU.

- 3** immobile ad uso abitativo non locato, assoggettato ad IMU, situato nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale. In questo caso il reddito dell'immobile concorre alla formazione della base imponibile dell'Irpef e delle relative addizionali nella misura del 50%.

Attenzione: Pur non presente nel quadro B, costituisce abitazione principale anche il fabbricato rurale nel quale il proprietario (o titolare di altro diritto reale), o i suoi familiari dimorano abitualmente.

Se i dati del singolo fabbricato sono esposti su più righe, la colonna “casi particolari IMU” va compilata in ciascun rigo per il quale si verifica la condizione relativa al singolo codice.

Ad esempio, nel caso di immobile di categoria A/8 utilizzato come abitazione principale per una parte dell’anno e in seguito concesso in locazione, il codice 2 va indicato solo sul primo dei due righe in cui sono riportati i dati del fabbricato.

Utilizzi dei fabbricati

Il reddito imponibile relativo ad un fabbricato può variare a seconda dell’utilizzo che se ne fa. Per questo motivo gli utilizzi vengono opportunamente codificati e nel quadro B è prevista una colonna in cui, in relazione a ciascun fabbricato, deve essere indicato il codice che ne individua l’utilizzo.

Attenzione. Se nel corso dell’anno d’imposta sono avvenute variazioni nell’utilizzo dell’immobile vanno compilati più righe, uno per ogni situazione, barrando la casella “Continuazione” di colonna 8.

Gli immobili, a seconda del loro utilizzo si distinguono in:

→ **ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZE**

L’**abitazione principale** è individuata dal **codice 1**. Per abitazione principale si intende quella nella quale **la persona che la possiede** a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale **o i suoi familiari dimorano abitualmente**. L’immobile si considera perciò abitazione principale del contribuente anche se adibito a dimora abituale anche soltanto di un suo familiare.

Attenzione. Se il contribuente possiede due immobili, uno adibito a propria abitazione principale e l’altro utilizzato da un proprio familiare, il codice 1 può essere indicato solo per l’immobile che il contribuente utilizza come abitazione principale.

Familiari del contribuente

Il concetto di “familiare”, ai fini del quadro B, è diverso da quello utilizzato nel quadro dei familiari a carico.

In questo caso, infatti, nei familiari sono da ricomprendere “il coniuge, i parenti entro il III grado e gli affini entro il II” (art. 5, comma 5 del TUIR).

Sono “**parenti**” i familiari diretti, cioè che **discendono gli uni dagli altri**; sono “**affini**”, invece, **i parenti del coniuge e hanno lo stesso grado di parentela di quello che lega il coniuge a tale soggetto**.

Il **coniuge** non ha né un rapporto di parentela né di affinità ma **una relazione diretta che comporta l’insorgenza di diritti e doveri**.

Attenzione. Tra la documentazione è presente lo schema relativo ai gradi di parentela.

Dimora abituale e residenza

La dimora abituale generalmente coincide con la residenza anagrafica, tuttavia il contribuente può attestare, mediante autocertificazione, che la sua dimora abituale è in luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici.

La circostanza che il contribuente dimori abitualmente in un luogo diverso da quello risultante dai registri anagrafici deve poter essere dimostrata sulla base di circostanze oggettive quali, ad esempio, l’ intestazione delle utenze domestiche, l’ utilizzo effettivo dei servizi connessi e l’ indicazione del domicilio nella corrispondenza ordinaria.

Attenzione. È considerata abitazione principale anche **l’immobile posseduto a titolo di proprietà o usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o case di cura a seguito di ricovero permanente, purché l’unità immobiliare non risulti locata**.

Il reddito derivante dal possesso dell’abitazione principale è pari al valore della rendita catastale rivalutata e rapportata ai giorni e alla percentuale di possesso.

Può essere considerato abitazione principale l’immobile classificato in qualunque categoria catastale ad uso abitativo, quindi dall’A1 all’A9 e A11.

Attenzione. Le abitazioni principali classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 (abitazioni di lusso), essendo assoggettate a IMU non sono imponibili ai fini IRPEF e relative addizionali.

Per l’abitazione principale spetta la **deduzione dal reddito complessivo** fino all’ammontare della rendita catastale della casa e delle sue pertinenze, calcolata tenendo conto della quota di possesso e del periodo dell’anno in cui la casa è stata adibita ad abitazione principale.

La deduzione viene calcolata dal soggetto che presta l’assistenza fiscale.

Esempio:

Mario è titolare di due immobili:

- il primo lo utilizza come propria abitazione principale con rendita catastale di € 800
- il secondo è l'abitazione principale del figlio con rendita catastale di € 950.

In questo caso soltanto l'immobile utilizzato direttamente dal contribuente avrà il cod. 1 e potrà usufruire della deduzione dal reddito complessivo per un importo pari all'ammontare della rendita catastale rivalutata

Rendita catastale rivalutata primo immobile $(800 \times 1,05) = 840$

Rendita catastale rivalutata secondo immobile $(950 \times 1,05) = 997,5$

Deduzione 840

La **pertinenza dell'abitazione principale** è individuata dal **codice 5**.

Si tratta di unità immobiliari, **destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole al servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale** classificate o classificabili nelle categorie diverse da quelle ad uso abitativo.

In genere si tratta di immobili classificati nelle seguenti categorie:

C/2 cioè magazzini e locali di deposito

C/6 cioè stalle, scuderie, rimesse autorimesse

C/7 cioè tettoie chiuse o aperte.

Attenzione. Ai fini IRPEF non c'è alcun limite rispetto al numero di pertinenze né riguardo alla loro collocazione, infatti possono essere considerate pertinenze anche se non appartengono allo stesso fabbricato. Ai fini IMU, invece, sono pertinenze dell'abitazione principale quelle classificate nelle categorie catastali C/2, C/6, C/7, nella misura massima di un'unità pertinenziale per ciascuna delle categorie catastali.

Così come succede per l'abitazione principale, anche per le pertinenze, l'IMU sostituisce l'IRPEF e le relative addizionali quando si tratta di abitazioni di lusso.

Per le pertinenze dell'abitazione principale assoggettate a IRPEF è prevista una deduzione dal reddito complessivo di un importo pari all'ammontare della loro rendita catastale rivalutata.

Esempio:

Piero è titolare di due immobili:

- il primo (A/2) lo utilizza come propria abitazione principale con rendita catastale di € 850
- il secondo (C/6) è la pertinenza dell'abitazione principale con rendita di € 95.

In questo caso per l'A/2 sarà indicato il cod. 1 e per il C/6 il cod. 5. Il contribuente potrà usufruire della deduzione dal reddito complessivo per un importo pari all'ammontare della loro rendita catastale rivalutata

Rendita catastale rivalutata A/2	$(850 \times 1,05) =$	892,5
Rendita catastale rivalutata C/6	$(95 \times 1,05) =$	99,75
Deduzione		992

Abitazione a disposizione

Per unità immobiliari a disposizione si intendono le **unità immobiliari adibite ad abitazione e possedute in aggiunta** a quella utilizzata come **abitazione principale dal contribuente e dai suoi familiari** oppure **dare in uso gratuito** (comodato) a **persone diverse dai propri familiari** (ad esempio, anche al familiare oltre il III grado ed il II grado degli affini).

Tale utilizzo è individuato dal **codice 2**.

Il reddito imponibile relativo a questo tipo di abitazioni è costituito dalla **rendita catastale, rivalutata del 5% ed aumentata di 1/3**.

Attenzione: Nel caso in cui le unità immobiliari siano state utilizzate o tenute a propria disposizione solo per una parte dell'anno per essere state per la restante parte utilizzate diversamente (ad es., abitazione principale, locazione), l'aumento di un terzo si applica alla frazione di anno per la quale si è verificata tale situazione.

L'applicazione della rivalutazione e della maggiorazione di un terzo viene effettuata dal soggetto che presta l'assistenza fiscale.

La **maggiorazione del terzo** si applica:

- alle case possedute in aggiunta a quella principale e tenute vuote;
- alle case secondarie o a disposizione del contribuente che abita in una diversa unità immobiliare in locazione;
- alle abitazioni in comproprietà, limitatamente a coloro che utilizzano la loro porzione di immobile come residenza secondaria o a disposizione;
- alle unità immobiliari in multiproprietà destinate a residenza secondaria o a disposizione, in proporzione alla quota risultante dal titolo di comproprietà;
- alle unità immobiliari destinate ad essere locate ma momentaneamente sfitte.

Attenzione: *L'aumento di un terzo non si applica, oltre che alla unità immobiliare adibita ad abitazione principale, anche a:*

- ▶ *unità date in uso gratuito a un proprio familiare, a condizione che lo stesso vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica;*
- ▶ *una delle unità immobiliari tenute a disposizione in Italia da contribuenti residenti all'estero;*
- ▶ *unità immobiliare già utilizzata come abitazione principale da contribuenti trasferiti temporaneamente per ragioni di lavoro in altro Comune;*
- ▶ *unità in comproprietà utilizzate integralmente come residenza principale di uno o più comproprietari, limitatamente a quelli che la utilizzano come residenza principale;*
- ▶ *unità immobiliari prive di allacciamento alle reti dell'energia elettrica, acqua, gas, e di fatto non utilizzate, a condizione che tali circostanze risultino da apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio.*

Abitazione e/o pertinenza data in uso gratuito ad un proprio familiare

L'**unità immobiliare ad uso abitativo e le relative pertinenze concesse in uso gratuito ad un proprio familiare**, a condizione che lo stesso vi dimori abitualmente e ciò risulti dall'iscrizione anagrafica, sono individuate dal **codice 10**.

Per "familiare" si intendono i soggetti di cui all'art. 5, comma 5 del TUIR.

Attenzione: *In questo caso non è necessario un contratto di comodato d'uso gratuito registrato.*

Il codice 10 è utilizzato anche per le **unità in comproprietà utilizzate come abitazione principale e relative pertinenze** da uno o più degli altri comproprietari rispetto al dichiarante.

Attenzione: *Quando l'immobile è concesso in comodato d'uso gratuito a soggetti che non rientrano nella cerchia dei familiari e affini ricompresi nell'art. 5, comma 5 del TUIR, non si dovrà utilizzare il codice 10 bensì il codice 2.*

Fabbricati locati

Per immobili locati si intendono quelli per i quali è stato stipulato, tra il proprietario e il conduttore o locatario, un contratto di locazione. Nel contratto di locazione è definita la durata del contratto e il corrispettivo concordato.

Attenzione: *Il contratto deve essere redatto in forma scritta e deve essere registrato.*

Ci sono diverse tipologie di contratti di locazione e sono riconoscibili per le norme che vengono richiamate nella loro stesura.

Attenzione: *È necessario prestare attenzione alla norma in base alla quale è stato stipulato il contratto perché a seconda della tipologia può variare il calcolo del reddito imponibile.*

I contratti di locazione possono essere stipulati in base:

- ▷ alla **Legge 27/07/1978, n. 392**; si tratta di contratti in regime legale di determinazione del canone o **equo canone** che sono ormai non più utilizzati;
- ▷ agli **art. 2, comma 3, art. 5, comma 2 e art. 8 della legge n. 431 del 1998**; si tratta di contratti a **canone concordato** o **contratti assistiti**, stipulati in base ad accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini più rappresentative a livello nazionale. Per i **contratti di locazione a canone concordato non assistiti**, affinché espliciti effetti anche ai fini del conseguimento delle agevolazioni fiscali, **è opportuno acquisire l'attestazione rilasciata dalle organizzazioni firmatarie dell'accordo**, con la quale viene confermata la rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto di locazione all'Accordo Territoriale. L'attestazione non risulta, invece, necessaria, ai fini del riconoscimento delle predette agevolazioni fiscali, per i contratti di locazione stipulati prima dell'entrata in vigore del decreto del 16 Gennaio 2017 (15 marzo 2017), ovvero anche successivamente, laddove non risultino stipulati Accordi territoriali dalle Organizzazioni Sindacali e dalle Associazioni degli inquilini e dei proprietari di immobili che hanno recepito le previsioni dettate dal citato decreto;
- ▷ all'**art. 5, commi 2 e 3 Legge 09/12/1998, n. 431**; si tratta di contratti a **canone concordato stipulati per soddisfare le esigenze transitorie degli studenti universitari**. In questo caso il contratto ha durata da 6 mesi a 3 anni e per usufruire dei benefici fiscali è necessario che l'inquilino sia iscritto a un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza e che il contratto sia redatto in conformità ai contratti tipo promossi dai comuni sede di università;
- ▷ alla **Legge 08/08/1992 n. 359**; si tratta di contratti stipulati in deroga alle norme previste dalla legge sull'equo canone (**patti in deroga**);
- ▷ all'**art. 2, comma 1, Legge 09/12/1998, n. 431**; si tratta di contratti in regime di **libero mercato**, cioè basati sulla libera contrattazione tra il locatore e il conduttore e che hanno durata obbligatoria di 4 anni + 4 di rinnovo e non hanno alcun beneficio fiscale.

Attenzione:

- ✓ *Il reddito dei fabbricati locati con contratti transitori diversi da quelli per studenti universitari (art. 5, comma 1, Legge 09/12/1998, n. 431) è calcolato con le medesime modalità di quelli in regime di libero mercato.*

Canone di locazione

Per l'immobile locato è richiesta l'indicazione del **canone di locazione**, che è il corrispettivo che il conduttore deve pagare al locatore in presenza di un contratto di locazione.

L'importo da prendere in considerazione è quello **risultante dal contratto di locazione**, maggiorato dell'eventuale rivalutazione automatica calcolata sulla base dell'indice ISTAT.

Eventuali spese condominiali, anche se presenti nel contratto di locazione e nelle ricevute di pagamento del canone, non devono essere considerate ai fini IRPEF.

Attenzione:

- ✓ *In caso di comproprietà il canone va indicato per intero indipendentemente dalla quota di possesso.*
- ✓ *Se il fabbricato è concesso in locazione solo per una parte dell'anno, il canone annuo va indicato in proporzione ai giorni di durata della locazione.*

Canoni di locazione non percepiti

In base all'art. 26 del TUIR, il canone d'affitto concorre, indipendentemente dalla percezione, a formare il reddito complessivo, pertanto, il **canone** deve **sempre dichiarato**, anche se non è stato effettivamente percepito.

Attenzione:

- ✓ **Non concorrono** a formare il reddito complessivo i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, **se non percepiti**, dal momento della **conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità** del conduttore. In questo caso, è comunque assoggettata a tassazione la rendita catastale
- ✓ *In futuro, ovvero per i contratti stipulati a partire **dal 1° gennaio 2020**, per **non dichiarare i canoni non percepiti** non sarà necessario attendere la conclusione del procedimento di convalida di sfratto per morosità ma, la mancata percezione dei canoni, **potrà essere comprovata dall'intimazione di sfratto per morosità o dall'ingiunzione di pagamento** (art. 3-quinquies DL 30/04/2019 n. 34).*

Se il **canone di locazione** si riferisce, **oltre che all'abitazione, anche alle sue pertinenze** (box, cantina, ecc.) iscritte in catasto con autonoma rendita, è necessario indicare la quota del canone relativa ad ogni immobile; quest'ultima va determinata ripartendo il canone stesso in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare. Per ottenere la quota proporzionale del canone di locazione sarà necessario applicare la seguente formula:

$$\text{Quota proporzionale del canone} = \frac{\text{canone totale} \times \text{singola rendita}}{\text{totale delle rendite}}$$

Esempio:

Appartamento con rendita catastale rivalutata 400

Pertinenza con rendita catastale rivalutata 100

Canone totale 5.000

$$\text{Quota del canone relativo all'abitazione} = \frac{5.000 \times 400}{(400 + 100)} = \mathbf{4.000}$$

$$\text{Quota del canone relativo alla pertinenza} = \frac{5.000 \times 100}{(400 + 100)} = \mathbf{1.000}$$

Codici utilizzo immobili locati

I codici di utilizzo per gli immobili locati sono:

- 3** per gli immobili **locati in regime di libero mercato**, o **patti in deroga**, oppure concesso in locazione a **canone concordato in mancanza dei requisiti previsti per l'utilizzo 8**;

Attenzione: Il codice utilizzo 3 è utilizzato anche per le locazioni ad uso non abitativo e per i contratti di locazione inferiori a 30gg cosiddette locazioni brevi e per i contratti transitori diversi da quelli per studenti universitari.

- 4** per gli immobili **locati ad equo canone**;

- 8** per gli immobili concessi in locazione a **canone concordato**:

- *situati in un **comune ad alta densità abitativa**;*
- ***con opzione per il regime della cedolare secca**, situato in uno dei **comuni per i quali è stato deliberato** negli ultimi cinque anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto), **lo stato di emergenza** a seguito del verificarsi di eventi calamitosi.*

- 14** per gli immobili situati nella **regione Abruzzo, locate a persone residenti** o con dimora abituale nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, **le cui abitazioni principali sono state distrutte o dichiarate inagibili.**

Sono inoltre previsti altri codici che fotografano situazioni più complesse:

- 11** per l'immobile in parte **utilizzato come abitazione principale e in parte concesso in locazione in regime di libero mercato**, anche per periodi non superiori a 30 giorni, **o patti in deroga;**
- 12** per l'immobile
- *in parte **utilizzato come abitazione principale e in parte concesso in locazione a canone concordato** se è situato in uno dei **comuni ad alta densità abitativa;***
 - *in parte **utilizzato come abitazione principale e in parte concesso in locazione a canone concordato** con opzione per il regime della cedolare secca, situato in uno dei **comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza.***

Attenzione: Tra la documentazione è inserito un approfondimento sui comuni ad alta tensione abitativa per i quali è prevista la riduzione del reddito imponibile del 30%.

Modalità di tassazione dei fabbricati locati

Per le abitazioni concesse in locazione è possibile scegliere tra due diversi regimi impositivi:

- ▶ *il regime ordinario, nel qual caso il reddito dell'immobile concorre alla formazione del reddito complessivo e sarà assoggettato a tassazione IRPEF e relative addizionali;*
- ▶ *il regime sostitutivo della **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.*

Regime ordinario

Il canone annuo da indicare in dichiarazione deve essere ridotto del 5%, pertanto si dovrà indicare il **95% del canone annuo** che risulta dal contratto di locazione.

Per i fabbricati situati nella città di **Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano** il canone di locazione deve essere ridotto del 25%, pertanto in dichiarazione si indicherà il **75% del canone annuo** che risulta dal contratto di locazione.

In genere il reddito degli immobili locati ai fini IRPEF è costituito dal **maggiore tra l'importo della rendita catastale rapportato ai giorni ed alla percentuale di possesso e quello del canone di locazione rapportato alla percentuale di possesso**, fa **eccezione** la locazione ad **equo canone** per la quale il **reddito imponibile** è dato dall'importo del **canone di locazione rapportato alla percentuale di possesso**.

Attenzione: *In presenza del codice utilizzo 8 il reddito imponibile è pari al maggior importo che risulta dal confronto tra rendita catastale e canone di locazione, che deve poi essere ridotto del 30%.*

Regime sostitutivo della cedolare secca

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.

Può esercitare l'opzione esclusivamente il locatore titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, per contratti di locazione che hanno 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.

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.

Attenzione:

- ✓ *È possibile optare per la cedolare secca sia alla registrazione del contratto sia negli anni successivi, in caso di affitti pluriennali. Quando l'opzione non viene esercitata all'inizio, la registrazione segue le regole ordinarie; in questo caso, le imposte di registro e di bollo sono dovute e non sono più rimborsabili.*
- ✓ *In caso di **proroga** del contratto, è necessario confermare l'opzione della cedolare secca contestualmente alla comunicazione di proroga. La conferma dell'opzione deve essere effettuata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto o di una precedente proroga.*

Base imponibile e aliquote

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;
- ▷ **del 10%** per i contratti di locazione a canone concordato, transitorio per studenti, relativi alle abitazioni che si trovano:
 - nei Comuni ad **alta tensione abitativa** (individuati dal Cipe)
 - nei Comuni con **carenze di disponibilità abitative** (*)
 - nei Comuni per i quali è stato **deliberato**, nei 5 anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della legge di conversione del DL 47/2014), **lo stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi**.

L'aliquota ridotta della cedolare secca si applica anche ai **contratti transitori da 1 a 18 mesi**, a condizione che si tratti di un **contratto di locazione a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate nei comuni con carenze di disponibilità abitative o in quelli ad alta tensione abitativa**.

Attenzione: In presenza di contratti transitori, per fruire dell'**aliquota agevolata al 10%** occorre indicare il **codice utilizzo 8**. In caso di **tassazione ordinaria** non spetta l'abbattimento del 30% e va utilizzato il codice **utilizzo 3**.

Gli effetti della cedolare sul reddito

Il reddito assoggettato a cedolare secca, pur non rientrando nel reddito complessivo per il calcolo dell'Irpef e delle addizionali (per la parte derivante dal reddito fondiario), deve essere considerato nel computo di quello in base al quale:

- è determinata la condizione di familiare fiscalmente a carico o la misura di deduzioni e detrazioni (come, per esempio, quella per erogazioni liberali in favore di associazioni senza scopo di lucro, che spettano nel limite massimo del 2 per cento del reddito complessivo);
- sono calcolate le detrazioni per carichi di famiglia, le altre collegate al tipo di reddito posseduto e quelle per canoni di locazione;
- è stabilita la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (quali, in particolare, l'Isee).

Sanzioni per omessa o parziale indicazione di redditi da locazione soggetti a cedolare secca

In base all'art. 1, comma 7 del DLgs n. 471 del 1997, alla parziale o omessa indicazione in dichiarazione di redditi derivanti dalla locazione di immobili abitativi soggetta a cedolare secca è applicata una sanzione.

Tipo violazione	Misura minima della sanzione
Parziale indicazione del reddito di locazione da cedolare secca	180% della maggiore imposta dovuta
Omessa indicazione del reddito di locazione da cedolare secca	240% dell'imposta dovuta con minimo di € 500; 120% dell'imposta dovuta con minimo di € 400 se i canoni sono dichiarati entro il termine della dichiarazione dell'anno successivo.

Attenzione: È considerata **omessa indicazione del reddito** di locazione soggetto a cedolare secca **anche il reddito che è stato erroneamente indicato a tassazione ordinaria**.

Esempio: Tizio indica in dichiarazione un reddito da locazione di € 2.800. A suo tempo aveva optato per la cedolare secca ma compilando la dichiarazione si dimentica di barrare la colonna relativa e il reddito imponibile viene assoggettato a tassazione ordinaria.

Se si accorge dell'errore entro il termine della dichiarazione dell'anno successivo potrà ravvedersi applicando la sanzione del 120% (ridotta ad 1/8) all'imposta relativa alla cedolare secca. Immaginando la cedolare secca al 21% la maggiore imposta sarebbe pari a € 588 e la relativa sanzione a € 88.

Locazioni brevi per finalità abitative e anche turistiche

Il Decreto Legge n. 50/2017 ha introdotto una specifica disciplina fiscale per i **contratti di locazione di immobili a uso abitativo e finalità turistiche**, stipulati a partire dal 1° giugno 2017, che hanno una **durata non superiore a 30 giorni**. Si tratta delle cosiddette "locazioni brevi".

Si tratta di quei contratti conclusi da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, per i quali non vi è l'obbligo di registrazione se non formati per atto pubblico o scrittura privata autentica.

Attenzione:

- ✓ *In caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse persone, il termine di 30 giorni deve essere considerato in relazione a ogni singolo contratto.*
- ✓ *La locazione deve in ogni caso riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (esclusa A10 - uffici o studi privati) locate a uso abitativo e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, eccetera). Sono esclusi, quindi, gli immobili che, pur avendo i requisiti di fatto per essere destinati a uso abitativo, sono iscritti in una categoria catastale diversa.*

La nuova disciplina si applica sia nel caso in cui i **contratti** siano **stipulati direttamente** tra locatore (proprietario o titolare di altro diritto reale, sublocatore o comodatario) e conduttore, sia **nel caso** in cui in tali contratti **intervengano** soggetti che **esercitano attività d'intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione

di portali *on-line*, che mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Sono interessati alle nuove regole anche i contratti che prevedono la prestazione di servizi accessori, quali, per esempio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, la concessione dell'utilizzo delle utenze telefoniche o del wi-fi.

Non vi rientrano, invece, i contratti con i quali il locatore, oltre a mettere a disposizione l'immobile, fornisce altre prestazioni aggiuntive (per esempio, il servizio di colazione e la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti; in questi casi, infatti, sarebbero riconducibili a una prestazione qualificabile, sotto il profilo fiscale, come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale).

Il contribuente potrà assoggettare il reddito che ricava dalla locazione **all'imposta sostitutiva del 21%** in alternativa alla tassazione ordinaria.

I soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare (anche attraverso la gestione di portali *on-line*), che intervengono anche nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve conclusi con il loro intervento, nel momento in cui riversano le somme al locatore devono effettuare una **ritenuta del 21% sull'importo del canone o corrispettivo lordo** indicato nel contratto di locazione breve.

Non devono essere assoggettati a ritenuta eventuali penali o caparre o depositi cauzionali in quanto si tratta di somme di denaro diverse ed ulteriori rispetto al corrispettivo.

Le spese per i servizi accessori (fornitura biancheria, pulizia locali, wi-fi, utilizzo utenze telefoniche) non concorrono a formare il corrispettivo lordo solo quando:

- ➔ *sono sostenute direttamente dal conduttore*
- ➔ *sono riaddebitate dal locatore al conduttore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti.*

Attenzione: *L'importo della provvigione dovuta all'intermediario, anche se è trattenuta dallo stesso intermediario sul canone dovuto al locatore in base al contratto, fa parte integrante del corrispettivo lordo.*

La **ritenuta è a titolo d'imposta** se in dichiarazione dei redditi o all'atto della registrazione del contratto si opta per l'applicazione della cedolare secca, altrimenti è **a titolo d'acconto**.

Gli intermediari che effettuano la ritenuta, sono tenuti a certificare le ritenute operate ai locatori mediante il rilascio della **Certificazione Unica**.

Attenzione: *Il reddito fondiario deve essere dichiarato per competenza e non per cassa, pertanto, se il corrispettivo è stato percepito l'anno precedente o l'anno successivo all'anno in cui la locazione è effettivamente avvenuta, dovrà comunque essere dichiarato nell'anno d'imposta in cui la locazione è effettivamente avvenuta.*

Comproprietario non risultante dal contratto

Nel caso di un **immobile in comproprietà, il contratto di locazione stipulato da uno solo dei proprietari ha effetti anche nei confronti di quello non presente nell'atto**. Ne consegue che anche quest'ultimo ha la possibilità di optare per la cedolare secca (nel qual caso, anche lui deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la rinuncia a esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo).

Trasferimento di immobile locato

L'opzione per la cedolare secca **cessa di avere efficacia con il trasferimento dell'immobile locato**, mentre continua ad avere effetto fino al termine dell'annualità contrattuale per l'imposta di registro e di bollo. Non sussistendo l'obbligo di stipulare un nuovo contratto, i nuovi titolari potranno optare per la cedolare secca entro trenta giorni dalla data del subentro.

Locazione parziale

È possibile scegliere la cedolare secca anche se si affitta una singola camera dell'abitazione, tuttavia, **nel caso siano locate** - con diversi contratti - **più porzioni di un'unità abitativa con un'unica rendita** (per esempio, più stanze della stessa abitazione), **tutti i redditi di locazione debbono essere tassati allo stesso modo**. Quindi, la scelta per l'applicazione della cedolare per un contratto di locazione di una camera obbliga il locatore all'esercizio dell'opzione anche per il reddito derivante dalla contemporanea locazione di altre porzioni della stessa abitazione.

Contratto di sublocazione o di comodato nelle locazioni brevi

Il contratto di sublocazione o di comodato non trasferisce al sublocatore o al comodatario la titolarità del reddito fondiario che resta in capo al titolare del diritto reale sul bene (diritto di proprietà o altro diritto reale).

In questo caso:

- ▶ **il titolare del diritto reale** sul bene rimane **obbligato a dichiarare il reddito fondiario** (rendita catastale) derivante dall'immobile oggetto del contratto
- ▶ **il sublocatore o il comodatario** è tenuto a **dichiarare tra i redditi diversi i ricavi derivanti dal contratto di locazione** applicando, in caso di opzione, il regime della cedolare secca.

Attenzione: A differenza di quanto avviene per i redditi fondiari, **il reddito derivante dalla sublocazione o dalla locazione del comodatario va tassato nell'anno in cui il corrispettivo è percepito** senza tener conto di quando effettivamente il soggiorno ha avuto luogo.

Cedolare secca sui negozi

L'opzione per la cedolare secca può essere fatta anche per i contratti di locazione di tipo strumentale stipulati nel 2019.

I locali commerciali devono essere classificati nella categoria catastale C/1 e avere una superficie fino a 600 metri quadrati, escluse le pertinenze. L'aliquota applicabile è del 21%.

Abitazione principale parzialmente locata

Le **abitazioni principali**, sempreché non classificate nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, sono **esenti** dall'IMU.

Anche se parzialmente locata, **l'abitazione principale non perde tale destinazione e, pertanto, beneficia dell'esenzione dall'IMU prevista per tale fattispecie.**

In quanto esente da IMU è assoggettata ad IRPEF.

In questi casi, a seconda della situazione, si dovranno indicare i codici utilizzo:

- 11** per l'immobile **in parte** utilizzato come **abitazione principale** e **in parte** concesso in **locazione in regime di libero mercato**, anche per periodi non superiori a 30 giorni, o patti in deroga.

In caso di opzione per il regime della **cedolare secca** sarà applicata l'imposta sostitutiva del **21%**;

- 12** per l'immobile:

- ***in parte*** utilizzato come **abitazione principale** e ***in parte*** concesso in **locazione a canone concordato** e situato in uno dei **comuni ad alta densità abitativa**.

In caso di tassazione ordinaria si potrà usufruire della riduzione del 30% del reddito imponibile.

In caso di opzione per il regime della cedolare secca sarà applicata l'imposta sostitutiva agevolata del 10%.

- ***in parte*** utilizzato come **abitazione principale** e ***in parte*** concesso in **locazione a canone concordato con opzione per il regime della cedolare secca (aliquota del 10%)**, situato in uno dei **comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza**.

Unità immobiliare concessa in locazione o comodato nella regione Abruzzo

Per gli **immobili situati nella regione Abruzzo**, concessi in **locazione o comodato** a soggetti residenti o stabilmente dimoranti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009 le cui **abitazioni principali** siano state **distrutte o dichiarate inagibili**, secondo quanto previsto dall'art. 5 dell'ordinanza ministeriale n. 3813 del 29 settembre 2009, sono stati individuati due specifici codici utilizzo:

14 se si tratta di immobili concessi in **locazione**;

Nel caso di applicazione della tassazione ordinaria, l'indicazione di questo codice comporta la riduzione del 30% del reddito imponibile. Nel caso di opzione per il regime della **cedolare secca** comporta l'applicazione dell'aliquota del **21%**.

15 se si tratta di immobili concessi in **comodato**.

Il reddito imponibile è pari al **70% della rendita catastale rivalutata**. In genere questi immobili non sono assoggettati ad IRPEF in quanto assoggettati ad IMU, ad eccezione del caso in cui l'immobile sia situato nello stesso comune in cui il contribuente ha la sua residenza principale. In questa ipotesi sarà assoggettato ad IRPEF il 50% del reddito imponibile.

Immobili di società semplice

In base all'art. 5 del TUIR, i soci di società semplici e di società ad esse equiparate, che producono reddito di fabbricati possono indicare il reddito loro attribuito nel quadro B del modello 730.

Il codice utilizzo da utilizzare, in questo caso, sarà:

16 se il reddito dei fabbricati loro attribuito **è imponibile ai fini IRPEF**;

17 se il reddito dei fabbricati loro attribuito **non è imponibile ai fini IRPEF** (fabbricati non locati senza esenzione IMU).

Il reddito deve essere riportato in dichiarazione, senza indicare giorni e percentuale di possesso.

Attenzione: Per poter dichiarare la propria quota di reddito, il socio deve essere in possesso del **prospetto di riparto rilasciato dalla stessa società** con l'indicazione del reddito imponibile ai fini IRPEF.

Quando il reddito dei fabbricati attribuito ai soci non è imponibile ai fini IRPEF, sarà riportato dal soggetto che presta l'assistenza fiscale nel rigo 147 del modello 730-3.

Altri immobili

Nel caso di un immobile che non rientra in nessuno dei casi individuati con i codici utilizzo da 1 a 17, si dovrà utilizzare il **codice 9**.

Ad esempio, si utilizzerà il codice 9 nel caso di:

- **unità immobiliari prive di allacciamento** alle reti dell'energia elettrica, acqua, gas, e di fatto non utilizzate, **a condizione che** tali circostanze **risultino da apposita dichiarazione** sostitutiva di atto notorio da esibire o trasmettere a richiesta degli uffici;
- **pertinenza di immobile tenuto a disposizione;**
- **immobile tenuto a disposizione in Italia** da contribuenti che **dimorano temporaneamente all'estero** o se l'immobile è già utilizzato come **abitazione principale** (o pertinenza di abitazione principale) **nonostante il trasferimento temporaneo in altro comune;**
- **immobile di proprietà condominiale** (locali per la portineria, alloggio del portiere, autorimesse collettive, ecc), dichiarato dal singolo condomino nel caso in cui la quota di reddito spettante sia superiore a euro 25,82;
- **abitazione o pertinenza data in uso gratuito a un terzo e da questo locata con il nuovo regime delle locazioni brevi;**
- immobile di **categoria diversa dall'abitativa e non affittato** (es. C1 un negozio; C3 laboratorio per arti o mestieri).

Casi particolari

Il reddito imponibile degli immobili, oltre che dall'utilizzo degli stessi, è influenzato anche da altri fattori, ad esempio il realizzarsi di particolari situazioni che determinano la necessità di azzerarlo o quanto meno di modificarne il calcolo.

Anche in questo caso, la presenza di situazioni particolari è segnalata attraverso un codice e più precisamente:

- 1** se l'immobile è **distrutto** o è **inagibile** a seguito di **eventi sismici** o altri eventi **calamitosi** e per legge è stato **escluso da tassazione**, a patto che il Comune di appartenenza abbia rilasciato un certificato in cui si dichiara la distruzione o l'inagibilità dell'immobile. In questo caso si dovrà indicare anche il **codice utilizzo 9**;
- 3** se l'immobile è **inagibile per altre cause** ed è stata **richiesta la revisione della rendita catastale**. Si tratta di immobili per i quali è stato accertato e attestato dal Comune il degrado fisico non superabile con interventi di manutenzione. Se non già attribuita, in dichiarazione si indicherà una rendita presunta corrispondente allo stato degli immobili e il **codice utilizzo 9**;

Attenzione: Anche se il degrado fisico è stato attestato dal Comune, se il contribuente non ha messo in atto la procedura di variazione catastale, il reddito di dette unità immobiliari deve essere assoggettato a imposizione secondo i criteri ordinari.

- 4** se l'immobile ad uso abitativo è stato **locato ma i canoni** di locazione previsti dal contratto **non sono stati percepiti**, in tutto o in parte, e **se il procedimento di convalida di sfratto per morosità si è concluso** entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Nell'ipotesi di conclusione del procedimento di convalida di sfratto per morosità, se il canone di locazione è stato percepito solo per una parte dell'anno, va compilato un unico rigo, riportando la quota di canone effettivamente percepita.

Attenzione: Se non è stato percepito alcun canone è comunque assoggettata a tassazione la rendita catastale.

- 5** se l'immobile è **posseduto in comproprietà** ed è dato **in locazione ad uno di essi dagli altri**. In questo caso andrà indicata soltanto la quota del canone annuo di locazione spettante al contribuente e non l'intero canone annuo.

Il quadro B

Come è composto

In linea generale nel quadro B sono indicati i dati di tutti gli immobili posseduti, anche qualora il reddito non concorra alla formazione del reddito complessivo, come succede per quei fabbricati per i quali l'IMU sostituisce l'Irpef e le relative addizionali regionale e comunale dovute.

Il quadro è composto da due sezioni:

- la prima è utilizzata per dichiarare i redditi dei fabbricati
- la seconda è, invece, utilizzata per indicare i dati relativi ai contratti di locazione nel solo caso in cui l'immobile è situato nella regione Abruzzo ed è dato in locazione a soggetti residenti nei comuni colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, le cui abitazioni siano state distrutte o dichiarate inagibili.

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 rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			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"/>				

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE								
N. rigo Sezione I	Mod. n.	DATA	ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		CODICE UFFICIO	CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO	CONTRATTI NON SUPERIORI 30 GG	ANNO DI PRESENTAZIONE DICHIARAZIONE ICIMU
			SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO				
B11								

Per ciascun immobile è necessario compilare un rigo ma, se nel corso dell'anno d'imposta è variato l'utilizzo dell'immobile o la quota di possesso o se a seguito di calamità è stato distrutto o dichiarato inagibile, dovranno essere compilati più rigi, uno per ogni situazione, barrando la casella "Continuazione" di colonna 8.

Nella prima sezione devono essere indicati:

- sia i dati degli **immobili concessi in locazione**, sia se si intende assoggettare il reddito a tassazione ordinaria sia nel caso di opzione per il regime della cedolare secca;
- sia i dati degli **immobili non concessi in locazione** (es. abitazione principale, immobili a disposizione o concessi in comodato d'uso gratuito).

Colonne e codici

A **colonna 1** si deve riportare la rendita catastale così come indicata nella visura catastale o rogito o atto di successione. La rivalutazione del 5% della rendita verrà calcolata dal soggetto che presta l'assistenza fiscale.

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2 UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1		,00				,00		<input type="checkbox"/>				
B2		,00				,00		<input type="checkbox"/>				
B3		,00				,00		<input type="checkbox"/>				
B4		,00				,00		<input type="checkbox"/>				

Attenzione:

- ✓ Se le rendite dei fabbricati sono state aggiornate è necessario utilizzare la nuova rendita.
- ✓ Nel caso di immobile di interesse storico o artistico la rendita catastale va riportata nella misura ridotta del 50%.
- ✓ In caso di dati di uno stesso fabbricato indicati su più rigi, la rendita deve essere la stessa per ogni rigo, a meno che non sia indicato il valore "3" nel campo "Casi particolari" (col. 7) di almeno un rigo.

A **colonna 2** si dovrà riportare uno dei codici che individuano l'utilizzo del fabbricato.

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	,00					,00		<input type="checkbox"/>				
B2	,00					,00		<input type="checkbox"/>				
B3	,00					,00		<input type="checkbox"/>				
B4	,00					,00		<input type="checkbox"/>				

Il campo deve essere **sempre compilato**.

Può assumere i seguenti valori:

1 – Abitazione principale

2 – A disposizione

3 – Affitto libero mercato

4 – Equo canone

5 – Pertinenza Abitazione

8 – Locazione canone concordato

9 – Altri casi

10 – Abitazione in uso gratuito ai familiari

11 – Abitazione principale parzialmente locata a libero mercato

12 – Abitazione principale parzialmente locata a canone convenzionale

14 – Locazione immobile regione Abruzzo

15 – Comodato immobile regione Abruzzo

16 – Immobile di società semplice locato

17 – Immobile di società semplice non locato

A **colonna 3 e 4** bisogna riportare le informazioni relative al possesso dell'immobile e quindi:

- a **colonna 3** il numero dei giorni (365 per l'intero anno);
- a **colonna 4** la quota di possesso espressa in percentuale (100 se per intero).

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2 UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1		,00						<input type="checkbox"/>				
B2		,00						<input type="checkbox"/>				
B3		,00						<input type="checkbox"/>				
B4		,00						<input type="checkbox"/>				

Attenzione:

- ✓ Se vengono utilizzati più righi per indicare le diverse situazioni relative al singolo fabbricato, la somma dei giorni presenti nei singoli rigi non può essere superiore a 365.
- ✓ Il reddito dei fabbricati di nuova costruzione va dichiarato a partire dalla data in cui il fabbricato è diventato idoneo all'uso cui è destinato o è stato comunque utilizzato dal possessore.
- ✓ Se l'immobile è stato parzialmente locato, i giorni in cui si è verificata la contemporanea locazione di porzioni dell'immobile vanno contati una sola volta.

Se l'immobile è dato in locazione è necessario compilare sia **colonna 5** sia **colonna 6**.

Nella colonna 5 si dovrà indicare il codice che, in base alla tassazione scelta dal contribuente, definisce l'entità del canone di locazione da riportare nella colonna 6.

Pertanto, a colonna 5 si indicherà:

- il **codice 1** in caso di applicazione della tassazione ordinaria con il canone da riportare a colonna 6 pari al **95% del canone indicato nel contratto**;
- il **codice 2** in caso di applicazione della tassazione ordinaria con il canone da riportare a colonna 6 pari al **75% del canone indicato nel contratto**, se il fabbricato è situato nella città di **Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano**;

- il **codice 3** nel caso di opzione per il regime della **cedolare secca** con il canone da riportare a colonna 6 pari al **100% del canone indicato nel contratto**;
- il **codice 4** in caso di applicazione della tassazione ordinaria, se l'immobile è riconosciuto di **interesse storico o artistico** con il canone da riportare a colonna 6 pari al **65% del canone indicato nel contratto**.

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2 UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	,00				1	95% ,00		<input type="checkbox"/>				
B2	,00				2	75% ,00		<input type="checkbox"/>				
B3	,00				3	100% ,00		<input type="checkbox"/>				
B4	,00				4	65% ,00		<input type="checkbox"/>				

Attenzione:

- ✓ Se il fabbricato è concesso in locazione solo per una parte dell'anno, il canone annuo va indicato in proporzione ai giorni (colonna 3) di durata della locazione.
- ✓ In caso di comproprietà il canone va indicato per intero indipendentemente dalla quota di possesso.

A colonna 7, invece **devono essere** indicati uno dei seguenti codici che individuano i casi particolari:

Immobile distrutto o inagibile a seguito di eventi sismici o altri eventi calamitosi

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2 UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	,00	9				,00	1	<input type="checkbox"/>				
B2	,00					,00		<input type="checkbox"/>				
B3	,00					,00		<input type="checkbox"/>				
B4	,00					,00		<input type="checkbox"/>				

Immobile inagibile per altre cause e richiesta revisione della rendita catastale

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2 UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	,00	9					3	<input type="checkbox"/>				
B2	,00							<input type="checkbox"/>				
B3	,00							<input type="checkbox"/>				
B4	,00							<input type="checkbox"/>				

Immobile concesso in locazione se non sono stati percepiti i canoni di locazione e il procedimento di convalida di sfratto per morosità si è concluso entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2 UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	,00	*					4	<input type="checkbox"/>				
B2	,00							<input type="checkbox"/>				
B3	,00							<input type="checkbox"/>				
B4	,00							<input type="checkbox"/>				

* Codice utilizzo relativi alla locazione

Canone di locazione
effettivamente percepito

Immobile in comproprietà concesso in locazione ad uno dei comproprietari dagli altri proprietari

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2 UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	,00	*					5	<input type="checkbox"/>				
B2	,00							<input type="checkbox"/>				
B3	,00							<input type="checkbox"/>				
B4	,00							<input type="checkbox"/>				

* Codice utilizzo relativi alla locazione

Quota di canone di locazione effettivamente percepito dal contribuente

La **casella a colonna 8** deve essere **barrata** quando per lo stesso immobile è necessario compilare più rigi, infatti quando la casella è barrata significa che si tratta dello stesso fabbricato del rigo precedente.

A **colonna 9** bisogna indicare, invece, il codice catastale del Comune in cui è situata l'unità immobiliare.

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2 UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	,00					,00		<input type="checkbox"/>	G337			
B2	,00					,00		X				
B3	,00					,00		<input type="checkbox"/>				
B4	,00					,00		<input type="checkbox"/>				

Attenzione: Se i dati del fabbricato sono indicati su più rigi, il codice catastale deve essere riportato solo sul primo rigo del quadro B in cui il fabbricato è stato indicato.

A colonna 11 bisogna **barrare** la casella nel caso di opzione per l'applicazione della cedolare secca sulle locazioni.

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	RENDITA	2 UTILIZZO	POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	,00	*				,00		<input type="checkbox"/>		X		
B2	,00					,00		<input type="checkbox"/>				
B3	,00					,00		<input type="checkbox"/>				
B4	,00					,00		<input type="checkbox"/>				

* Indicare uno dei seguenti codici: **3** (canone libero), **4** (equo canone), **8** (canone concordato agevolato), **11** (locazione parziale abitazione principale con canone libero), **12** (locazione parziale abitazione principale con canone concordato agevolato) e **14** (locazione agevolata immobile situato in Abruzzo)

Il soggetto che presta l'assistenza fiscale calcolerà sul reddito imponibile l'imposta sostitutiva con l'aliquota del 21% o del 10%.

Nella **colonna 12**, che riguarda **situazioni particolari** riguardanti l'applicazione dell'**IMU**, è necessario indicare uno dei seguenti codici:

- 1 fabbricato, diverso dall'abitazione principale e relative pertinenze, esente dall'IMU o per il quale non è dovuta l'IMU per l'anno d'imposta, ma assoggettato alle imposte sui redditi.
- 2 abitazione principale e pertinenze per le quali è dovuta l'IMU, come nel caso di abitazione principale classificata nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9 ("abitazioni di lusso"). Lo stesso codice deve essere indicato anche per le pertinenze riferite ad abitazioni principali assoggettate ad IMU;
- 3 immobile ad uso abitativo non locato, assoggettato ad IMU, situato nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale.

La casella di **colonna 13** deve essere barrata nel caso di contratti di locazione a canone "concordato", con opzione per la cedolare secca, stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, negli ultimi cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto-legge, lo **stato di emergenza a seguito del verificarsi di eventi calamitosi** (codice utilizzo 8 o codice 12 nella colonna 2).

La II sezione del quadro B deve essere compilata nel solo caso in cui l'immobile è situato nella **regione Abruzzo** ed è dato in locazione a soggetti residenti nei comuni colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, le cui abitazioni siano state distrutte o dichiarate inagibili (codice utilizzo 14 nella colonna 2), per riportare gli estremi di registrazione dei contratti di locazione.

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE								
N. rigo Sezione I	Mod. n.	ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO			CODICE UFFICIO	CODICE IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO	CONTRATTI NON SUPERIORI 30 GG	ANNO DI PRESENTAZIONE DICHIARAZIONE ICI/MU
		DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO				
B11	1	2	3	4	5	6	7	8