

---

## REDDITI DEI FABBRICATI – QUADRO B

---

Nel quadro B del modello 730/2013 vanno indicati i redditi dei fabbricati situati nel territorio dello Stato italiano da parte di coloro che li possiedono a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale di proprietà come ad esempio il diritto di abitazione che spetta al coniuge superstite e che si estende alle pertinenze della casa adibita ad abitazione principale. ( ex art. 540 c.c.).

Ogni unità immobiliare viene individuata dalla rendita catastale che può essere reperita da una visura catastale oppure ricavata da un atto notarile o da una dichiarazione di successione nel caso ad esempio di decesso del soggetto dal quale si eredita un immobile.

Di ogni singolo immobile va indicata la sola rendita catastale e l'eventuale canone di locazione laddove questo fosse dato in locazione. La rivalutazione del 5 % è effettuata solo in sede di prospetto di liquidazione del modello 730-3.

### Fabbricati non locati

A partire dall'anno d'imposta 2012 l'introduzione della nuova imposta municipale (cd. Imu) va a sostituire l'irpef e tutte le relative addizionali, sia regionali che comunali, con riferimento ai redditi dei fabbricati che non risultano locati (si tratta sia degli immobili tenuti a disposizione che di quelli concessi in comodato d'uso gratuito).

Suddetti immobili vanno come sempre indicati nel quadro B attraverso la rendita catastale ad essi attribuita e solo in sede di calcolo si terrà conto esclusivamente di quelli dati in locazione poiché per tutti gli altri vi è esenzione sia per l'irpef che per le addizionali essendo assoggettati alla sola tassazione dell'Imu.

### Cedolare secca

L'art. 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011 n. 23 ha previsto l'applicazione di una tassazione sostitutiva per i contribuenti che decidano di dare in locazione un'immobile ad uso abitativo con relative pertinenze.

Questo regime di tassazione definito "cedolare secca" si sostituisce oltre che all'irpef e alle addizionali regionali e comunali anche alle imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione. Da ciò ne consegue che per chi opta per la cedolare secca i canoni di locazione vengono tassati con l'imposta sostitutiva e non concorrono a formare il reddito complessivo ai fini della progressività delle aliquote irpef.

L'art. 3 comma 2 del D.Lgs n. 23/2011 stabilisce che la base imponibile per l'applicazione della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti al quale si applica rispettivamente:

- l'aliquota del 21 % per i contratti di locazione a canone libero disciplinati dal codice civile e regolati dalla L. 431 del 1998
- l'aliquota ridotta del 19 % per i contratti a canone concordato sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini (art. 2 comma 3 L. 431/1998).

L'opzione per il regime della cedolare secca deve essere espressa in sede di registrazione del contratto e produce i suoi effetti per l'intera durata del contratto salva ovviamente la possibilità di revoca e di detta opzione va sempre data comunicazione al conduttore dell'immobile mediante lettera raccomandata pena la decadenza della validità della scelta effettuata.

Va ricordato infine che nel quadro B vanno sempre indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione in ipotesi di scelta per la cedolare secca.

## **Immobili di interesse storico**

Il D.L. 16/2012 convertito in legge n. 44 del 26 aprile 2012 ha modificato sostanzialmente il trattamento fiscale degli immobili di interesse storico-artistico concessi in locazione. Fino al 2011 la rendita catastale dei suddetti fabbricati era determinata in base alle tariffe d'estimo di minore ammontare tra quelle previste per le abitazioni della zona censuaria in cui l'immobile è ubicato e se l'immobile risultava dato in locazione il relativo canone non aveva rilevanza ai fini della tassazione; in seguito all'entrata in vigore della L.44/2012 il canone percepito concorre a formare il reddito complessivo dopo essere stato ridotto forfettariamente del 35 %.

In sostanza se l'immobile è riconosciuto di interesse storico o artistico la quota del canone di locazione tassata è pari al 65 % di quanto percepito.

Si specifica infine che nel quadro B per gli immobili di interesse storico o artistico la rendita catastale deve essere riportata nella misura ridotta del 50 %.