

Sospensione procedura di sfratto, addio ai benefici

Data Articolo: 16 Febbraio 2017

Autore Articolo: Valentina Chiaradia

Una delle **novità 730/2017** è l'eliminazione del **codice 6 della colonna 7** "Casi Particolari" del **quadro B**. Di primo acchito può sembrare una banale modifica, ma non è del tutto vero: vediamo nel dettaglio quali sono le conseguenze di questa novità.

Le Istruzioni Ministeriali 730/2016 definiscono le modalità di compilazione di tale codice nel seguente modo: *“ se per l'immobile, locato a soggetti che si trovano in particolari condizioni di disagio, è intervenuta la sospensione della procedura esecutiva di sfratto ad opera del giudice (Legge 8 febbraio 2007, n. 9 e decreto-legge 31 dicembre 2014, n. 192, art. 8, comma 10-bis, convertito con modificazioni dalla legge 27 febbraio 2015, n. 11).”*

Generalmente, il proprietario di un **immobile** a disposizione può decidere di concederlo in **locazione** a fronte del pagamento di un corrispettivo, il cosiddetto "affitto". Se l'inquilino però risulta moroso, può indurre il locatore ad attuare una **procedura di sfratto**. Nei casi di soggetti che si trovano in particolare situazioni di disagio interviene la legge, in particolare, la Legge dell'8 febbraio 2007, che permette al giudice di sospendere tale procedura esecutiva. Il legislatore stabilisce quali sono i requisiti necessari per ottenere questa tipologia di tutela, come ad esempio la mancanza di altra abitazione adeguata al nucleo familiare, la presenza di persone ultrasessantacinquenni o di persone invalide nel nucleo, ecc.

La stessa legge tutelava anche il locatore attraverso determinati **benefici fiscali**, come il **codice 6** nei casi particolari del **quadro B** della **dichiarazione 730**. L'immobile, infatti, nonostante la mancanza del corrispettivo, dev'essere dichiarato ai fini della dichiarazione 730, influenzando nel calcolo dei cosiddetti "redditi da fabbricati" che concorrono a formare il reddito complessivo al fine del calcolo dell'imposta da pagare.

Facciamo un passo indietro e vediamo come la **compilazione del quadro B della dichiarazione 730** influisce sul prospetto di liquidazione.

In linea generale, il **quadro B** è composto da tutti gli **immobili posseduti dal contribuente**: per ogni immobile vengono indicati tutti i dati necessari tra cui rendita, giorni e percentuale di possesso, canone di locazione.

La quota di rendita che andrà a popolare il rigo 3 del prospetto di liquidazione "redditi da fabbricati" è determinata dalla rendita rivalutata per i giorni e la percentuale di possesso. Nel caso di immobile locato il reddito corrisponde al maggiore tra la quota di rendita e la quota di canone di locazione.

Se, per quell'immobile, c'è la sospensione della procedura di sfratto la Circolare di liquidazione specifica che *“se nella casella casi particolari di colonna 7 è presente il codice 6 il reddito del fabbricato è pari a zero”*.

Con la mancata compilazione del codice 6 nel 2017, l'agevolazione di compilazione per il soggetto, ma in assenza di un soggetto, non è stata applicata. Le parti, infatti, sono: il **proprietario**, che veniva tenuto alla sospensione della procedura, e il **locatore**, che, fino all'anno scorso, poteva utilizzare il codice 6 dei casi particolari del quadro B, che permetteva quindi l'azzeramento della rendita. Quest'anno, quindi, la compilazione del 730/2017, risulta diversa a causa della **mancanza del codice 6** del **caso particolare** - Centro Studi CGN

Questo significa che da quest'anno, con l'eliminazione del codice, si dovrà procedere al calcolo dei **"redditi da fabbricati"** scegliendo il maggiore tra la quota di rendita e la quota di canone di locazione, come un

QUADRO B - REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI Modello N. 1 di 1

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

N.	RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO		CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PART.	CON-TIN.	COD. COM.	CEDOL. SECCA	C.P. IMU
			GIORNI	QUOTA %							
B1	550	3	365	100,00	1	5.000					
B2											
B3											
B4											
B5											
B6											
B7											

dichiarazioni mod.730/2017 - Dichiarante:

Redditi	Detrazioni	Irpef	Altre Imposte	Liquidazioni	Altri dati
---------	------------	-------	---------------	--------------	------------

MODELLO 730-3 PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE

C.A.F. 01507330932 CAF CGN SpA ALE

RESPONSABILE ASSIST.FISC.

DICHIARANTE

CONIUGE DICHIARANTE

SEZ.II - DATI RIEPILOGO DEI REDDITI

		DICHIARANTE	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
B11	3 REDDITI DEI FABBRICATI	5.000,00	,00
B12	4 REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
B13	5 ALTRI REDDITI	,00	,00
	6 IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
	7 Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	,00	,00

lla

ne è la

	DICHIARANTE	CONIUGE
6 IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
7 Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	,00	,00
CALCOLO REDDITO IMPONIBILE E IMPOSTA LORDA		
11 REDDITO COMPLESSIVO	,00	,00
12 Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	,00	,00
13 ONERI DEDUCIBILI	,00	,00
14 REDDITO IMPONIBILE	,00	,00
15 Compensi per attività sportive dilettantistiche con ritenuta a titolo d'imposta	,00	,00
16 IMPOSTA LORDA	,00	,00

DA DOCUMENTI ALLEGATI

FUNZIONI DISPONIBILI

Scegli Lista Guida 730

Cancello mod. 730 Circolari Telem.

Indietro pagina L'Assistente CGN

Avanti pagina

Esci

730-3 rideterminato