

Le modalità di tassazione nel quadro B del modello 730

Data Articolo: 29 Maggio 2018

Autore Articolo: Massimo D'Amico

Il quadro B è utilizzato per indicare i redditi dei fabbricati a prescindere dal loro utilizzo. Quali sono le principali caratteristiche che contraddistinguono la compilazione di questo quadro?

Nel caso di immobile dato in locazione, il reddito dei fabbricati delle persone fisiche è determinato senza poter dedurre alcuna spesa anche inerente al contratto di locazione (come per il caso dell'imposta di registro).

Nella dichiarazione, il **reddito dei fabbricati dati in locazione** dovrà essere determinato individuando il valore più alto tra il canone di locazione ridotto forfettariamente e la rendita catastale rivalutata.

Con riferimento alla **riduzione forfetaria** sopra menzionata, si deve ricordare che:

- per i fabbricati locati in regime di libero mercato (indicati in dichiarazione con il codice 3 nella colonna 2 - utilizzo) la riduzione è pari al 5% e il contribuente, quindi, dovrà riportare il 95% del canone nella colonna 6 e il codice 1 in colonna 5;
- per gli immobili ubicati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, Murano e Burano la riduzione forfetaria è pari al 25% e quindi nel quadro B della dichiarazione (colonna 6 e codice 2 in colonna 5) dovrà essere indicato il 75% del canone;
- per gli immobili di interesse storico o artistico ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 la riduzione è pari al 35% e, quindi, il contribuente dovrà indicare nella propria dichiarazione il 65% del canone nella colonna 6 e codice 4 in colonna 5. Nel caso di fabbricati di interesse storico e artistico, infine, va ricordato che il 65% del canone deve essere confrontato con la metà della rendita catastale rivalutata.

Sempre in materia di locazione, è necessario ricordare che il legislatore ha concesso una particolare **agevolazione in favore dei contribuenti che cedono gli immobili ubicati in un Comune ad alta densità abitativa in locazione a canone "concordato"** e cioè in ottemperanza agli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini. In tal caso, nel quadro B, il contribuente dovrà indicare nella colonna 2 il codice 8. Per questa categoria di contratti, stipulati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, ovvero dell'articolo 5, comma 2 oppure dell'articolo 8 della legge 431/98, il legislatore ha previsto una riduzione del 30% del reddito fondiario.

Anche per gli immobili ubicati in Abruzzo, il legislatore ha previsto la medesima riduzione, purché concessi in

locazione a soggetti residenti nei territori colpiti dal sisma del 6 aprile 2009, le cui abitazioni siano state distrutte o dichiarate inagibili. In tal caso, il contribuente dovrà indicare nella colonna 2 del quadro B il codice 14.

Il contribuente che ha optato per la **cedolare secca**, invece, deve barrare la casella 11 del quadro B e il Caf che presta assistenza fiscale dovrà applicare l'aliquota del 21% per i contratti stipulati in regime di libero mercato oppure l'aliquota del 10% per i contratti stipulati a canone concordato. In merito a quest'ultima modalità di tassazione, si ricorda che la base imponibile su cui applicare l'aliquota sopra ricordata è rappresentata dal 100% del canone di locazione. Con il codice 3 in colonna 5, il contribuente dovrà riportare il canone di locazione per intero nella colonna 6.

Massimo D'Amico – Centro Studi CGN