

730, Unico 2015 e Studi di settore

Pillole di aggiornamento

N. 18

16.04.2015

Il quadro B: “Redditi dei fabbricati”

Chi lo compila e com'è composto

Categoria: Dichiarazione
Sottocategoria: 730

Il quadro B “Redditi dei fabbricati” deve essere compilato da quei contribuenti che sono in possesso di un **fabbricato** a qualunque titolo dovendone dichiarare il relativo reddito.

Nel calcolo di tali redditi si devono tener presenti le novità introdotte dall'articolo 9, D.L. n. 47/2014, riguardanti la tassazione degli immobili affittati a cedolare secca e che hanno effetti sulla compilazione del quadro B del Mod. 730/2015. In particolare tali novità portano ad:

- una riduzione al 10% dell'aliquota della cedolare secca per i contratti di locazione a canone concordato, limitatamente al quadriennio 2014-2017;
- un'estensione della possibilità di optare per il regime della cedolare secca per alcune tipologie di contratti;
- un'estensione della possibilità di fruire dell'aliquota agevolata del 10% anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014.

Premessa

I contribuenti che sono in possesso di un **fabbricato** a qualunque titolo devono compilare il **quadro B del modello 730** per la dichiarazione del relativo reddito. I redditi dei fabbricati sono regolati dal Titolo I Capo II art. 36-43 del TUIR.

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	RENDITA	2	POSSESSO		5	6	7	8	9	10	11	12
			GIORNI	%								
B1	,00											
B2	,00											
B3	,00											
B4	,00											
B5	,00											
B6	,00											
B7	,00											
B8	,00											

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE

N. rigo Sezione I	Mod. n.	DATA	ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		CODICE UFFICIO	Contratti non superiori 30 gg	Anno di presentazione (dichiarazione ICI/IMU)	Stato di emergenza
			SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO				
B11								
B12								
B13								

Devono utilizzare questo quadro:

- i **proprietari** di fabbricati situati nello Stato italiano che sono o devono essere iscritti nel catasto dei fabbricati come dotati di rendita;
- i **titolari** dell'usufrutto o altro diritto reale su fabbricati situati nel territorio dello Stato italiano che sono o devono essere iscritti nel catasto fabbricati con attribuzione di rendita. In caso di usufrutto o altro diritto reale (es. uso o abitazione) **il titolare della sola "nuda proprietà" non deve dichiarare il fabbricato**. Si ricorda che il diritto di abitazione (che si estende anche alle pertinenze della casa adibita ad abitazione principale) spetta, ad esempio, al coniuge superstite (art. 540 del Codice Civile);
- i **possessori** di immobili che, secondo le leggi in vigore, non possono essere considerati rurali;
- i **soci di società semplici** e di società ad esse equiparate, che producono reddito di fabbricati;
- i **soci di cooperative edilizie**;
- **Gli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica**.



Se i fabbricati posseduti dal contribuente **non hanno i requisiti sopra esposti** non vanno indicati nel quadro B, ma **nel quadro D "Altri redditi", rigo D4 "Redditi diversi"**.

Le novità del quadro B



Da quest'anno, all'interno del quadro B è stata eliminata la colonna 10, relativa all'indicazione dell'IMU dovuta per l'anno precedente. L'art. 4, comma 8, D.Lgs. 21 novembre 2014 n. 175, ha infatti soppresso i commi 103 e 104 dell'articolo 1, Legge n. 296/2006, che prevedevano l'obbligo di indicare in dichiarazione dei redditi l'importo dell'IMU dovuta per l'anno precedente.

Inoltre l'articolo 9, D.L. n. 47/2014, ha introdotto novità legate alla tassazione degli immobili affittati a cedolare secca e che hanno effetti sulla compilazione del quadro B, Mod. 730/2015:

- riduce al 10% l'aliquota della cedolare secca per i contratti di locazione a canone concordato, limitatamente al quadriennio 2014-2017;
- ha esteso la possibilità di optare per il regime della cedolare secca per i contratti di locazione di unità abitative stipulati con cooperative edilizie per la locazione o con enti senza scopo di lucro purché sublocate a studenti universitari e date a disposizione dei Comuni con rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone di locazione o assegnazione;
- ha esteso la possibilità di fruire dell'aliquota agevolata di cui al comma 1 (10%), anche ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei Comuni per i quali è stato deliberato lo stato di emergenza nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014 (data di entrata in vigore della disposizione).

La composizione del modello

SEZIONE I – Redditi dei fabbricati e altri dati

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI											
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI											
1	RENDITA	2	3		5	6	7	8	9	11	12
			UTILIZZO	POSSESSO							
					CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile (igo precedente))	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU
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"/>			



Per ciascun immobile va compilato un rigo del quadro B (**da B1 a B8**). Con riferimento al medesimo immobile vanno compilati più rigi, uno per ogni diversa situazione, **barrando la casella continuazione di colonna 8**, se nel corso del 2014 è variato l'utilizzo dell'immobile (*abitazione principale, a disposizione, locata con tassazione ordinaria, locata con cedolare secca, ecc.*) o la quota di possesso o l'immobile è stato distrutto o dichiarato inagibile a seguito di eventi calamitosi.

In questa sezione vanno indicati:

- 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;
- i dati degli immobili non concessi in locazione (es. abitazione principale, immobili a disposizione o concessi in comodato d'uso gratuito).

SEZIONE II - Dati relativi ai contratti di locazione

In tale sezione si dovranno inserire i dati necessari per usufruire delle agevolazioni previste per i contratti di locazione.

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE								
N. rigo Sezione	Mod. n.	DATA	ESTREMI DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO		CODICE UFFICIO	Contratti non superiori 90 gg.	Anno di presentazione dichiarazione ICIMU	Stato di emergenza
			SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO				
B11								
B12								
B13								

Si dovranno inserire i dati necessari per usufruire delle agevolazioni previste per i contratti di locazione.

È necessario compilare la presente sezione per fruire delle seguenti agevolazioni:

- per fruire della riduzione del 30% del reddito dei fabbricati concessi in locazione (codici utilizzo "8", "12" e "14", rigi da B1 a B8);
- ai fini dell'applicazione dell' imposta sostitutiva del 21% (10% per contratti di locazione a canone concordato) del reddito derivante da contratti di locazione di immobili abitativi sottoposti al regime di tassazione sostitutiva della cedolare secca (rigi da B1 a B8, colonna 11 barrata).



La casella della **nuova colonna 9**, denominata **“Stato di emergenza”**, va barrata in presenza di contratti di locazione a canone “concordato”, con opzione per la cedolare secca, stipulati nei comuni per i quali, nei cinque anni precedenti il 28 maggio 2014, è stato deliberato lo stato di emergenza a seguito di eventi calamitosi. In questo caso a colonna 2 dei righi da B1 a B8 saranno stati indicati i codici 8 o 12.

- Riproduzione riservata -