



Maria Cristina Sergiacomi
(Dottore Commercialista e Revisore Contabile in Cuneo)

730 e dichiarazioni persone fisiche

Il quadro fabbricati

> Novità di struttura del quadro

- Spostamento della colonna “stato di emergenza” dalla sezione II alla I.
- Necessità di compilare la Sezione II del quadro B, indicando gli estremi di registrazione dei 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.
- Le locazioni brevi che hanno comportato una “ristrutturazione” del quadro B del Modello 730 o RB del modello Redditi e la creazione del quadro LC sempre nel modello Redditi. Inoltre sono state introdotte alcune novità di compilazione per la dichiarazione dei relativi redditi.

> Novità di struttura del quadro

Modello 730/2018 - quadro B Sezione I

CODICE FISCALE MOD. N.

QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

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		☐		☐		☐
B2	,00					,00		☐		☐		☐
B3	,00					,00		☐		☐		☐

> Novità di struttura del quadro

Modello 730/2017 - quadro B Sezione I

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI											
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
			3 GIORNI	4 %							
B1	,00					,00	☐				
B2	,00					,00	☐				
B3							☐				

> Novità di struttura del quadro

Modello 730/2018 - quadro B Sezione II

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE									
B11	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/IMU
	1	2	DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO				
			3	4	5	6	7	8	9

Modello 730/2017 - quadro B Sezione II

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE										
B11	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/IMU	Stato di emergenza
	1	2	DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO					
			3	4	5	6	7	8	9	10
B12										

Modello Redditi 2018 - quadro B Sezione I

Modello Redditi 2017 - quadro B Sezione I

> Novità di struttura del quadro

Modello Redditi 2018 - quadro B Sezione II

Sezione II Dati relativi ai contratti di locazione	Estremi di registrazione del contratto								
	N. di rigo	Mod. N.	Data	Serie	Numero e sottonumero	Codice ufficio	Codice identificativo contratto	Contratti non superiori a 30 gg	Anno dich. ICI/IMU
RB21	1	2	3	4	5	6	7	8	9
RB22					/				
RB23					/				

> Novità di struttura del quadro

Modello Redditi 2017 - quadro B Sezione II

Sezione II Dati relativi ai contratti di locazione	Estremi di registrazione del contratto									
	N. di rigo	Mod. N.	Data	Serie	Numero e sottonumero	Codice ufficio	Codice identificativo contratto	Contratti non superiori a 30 gg	Anno dich. ICI/IMU	Stato di emergenza
RB21	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RB22					/					
RB23					/					
RB24					/					
RB25					/					
RB26					/					
RB27					/					
RB28					/					
RB29					/					

> Casella «Stato di emergenza»

Riguarda l'applicazione della cedolare secca con l'aliquota agevolata del 10% ai contratti di locazione a canone concordato stipulati nei comuni per i quali è stato deliberato, nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (28 marzo 2014), lo stato di emergenza a seguito del verificarsi degli eventi calamitosi di cui all'art. 2, comma 1, lettera c), della legge 24 febbraio 1992, n. 225.

La barratura di questa casella presuppone che nella colonna 2 dei righi da B1 a B7 siano indicati i codici 8 o 12.

> 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 IDENTIFICATIVO DEL CONTRATTO	CONTRATTI NON SUPERIORI 30 GG	ANNO DI PRESENTAZIONE DICHIARAZIONE ICI/IMU
			DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO	CODICE UFFICIO			
B11	1	2	3	4	5	6	7	8	9

Da quest'anno è necessario **compilare** la Sezione II del quadro B, indicando gli estremi di registrazione dei 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.**

> DL 24 aprile 2017, n. 50 - art. 4: Regime fiscale delle locazioni brevi

Questo articolo:

- fornisce la definizione di locazione breve;
- stabilisce il regime fiscale applicabile ai redditi derivanti dalle locazioni brevi;
- introduce alcuni adempimenti per gli intermediari che eventualmente intervengano in questo tipo di contratti.

> Definizione di locazione breve (Art. 4, comma 1, DL 50/2017)

Per locazioni brevi si intendono:

- i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni;
- ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali;
- stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa;
- direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

> Definizione di locazione breve (Art. 4, comma 1, DL 50/2017)

Prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali
Servizi espressamente indicati dall'art. 4 del DL 50

Altri servizi che corredano la messa a disposizione dell'immobile come,
ad esempio, la fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata.

Servizi previsti dalla Circolare Agenzia Entrate 12 ottobre 2017, n. 24/E

La disciplina in esame non è invece applicabile per servizi aggiuntivi quali, ad esempio, la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti (Circolare Agenzia Entrate 12 ottobre 2017, n. 24/E).

> Trattamento fiscale applicabile ai contratti di locazione breve

I redditi derivanti da questi contratti sono:

- assoggettati ordinariamente ad IRPEF;
- assoggettati, in caso di opzione, a cedolare secca nella misura del 21%.

Art. 4, comma 3, DL 50/2017

Queste disposizioni si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione ed ai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi.



> Adempimenti a carico degli intermediari Art 4, commi 4, 5 e 5 bis DL 50/2017

- Trasmissione all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi ai contratti.
- Applicazione di una ritenuta.
- Altri adempimenti (art. 4, comma 5 ter).

diretto
VIA

> Trasmissione all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi ai contratti

Prov. Direttore Agenzia Entrate del 12 luglio 2017 n. 132395

I dati da trasmettere all'Agenzia delle Entrate sono:

- il nome, cognome e codice fiscale del locatore;
- la durata del contratto;
- l'importo del corrispettivo lordo;
- l'indirizzo dell'immobile.

> Applicazione di una ritenuta del 21% Soggetti residenti (art. 4, comma 5 DL 50/2017)

I soggetti residenti nel territorio dello Stato:

- che esercitano attività di intermediazione immobiliare,
- nonché quelli che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare,
qualora
- incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3,
- ovvero intervengano nel pagamento degli stessi,

> Applicazione di una ritenuta del 21% Soggetti residenti (art. 4, comma 5 DL 50/2017)

- operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario
- e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al DPR 22 luglio 1998, n. 322.

Analogo obbligo è previsto dall'art. 4, comma 5 bis del DL 50/2017 anche per i soggetti non residenti.

> Applicazione di una ritenuta del 21%
Soggetti residenti (art. 4, comma 5 DL 50/2017)

Nel caso in cui non sia esercitata l'opzione per l'applicazione del regime della cedolare secca sugli affitti, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto.

diretto

VIA

> Obblighi di versamento, certificazione e dichiarazione della ritenuta (prov. Direttore Agenzia entrate del 12 luglio 2017)

La ritenuta è versata entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui è stata effettuata, con le modalità di cui all'articolo 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241, nonché dichiarata e certificata, ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al DPR 22 luglio 1998, n. 322.

> Modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi

Quando il contratto di locazione è stipulato:

- con il proprietario dell'immobile: si ricade nell'ambito dei redditi fondiari. L'importo convenuto deve, quindi, essere inserito nel quadro B del Modello 730 o del Modello Redditi del proprietario e le regole di compilazione del quadro B sono quelle applicabili ai redditi fondiari in generale;
- dal sublocatore o dal comodatario: si ricade nell'ambito dei redditi diversi ed il relativo reddito va indicato nel quadro D del Modello 730 o nel quadro RL del Modello Redditi (con possibilità di optare per la cedolare secca sugli affitti). Il proprietario dell'immobile riporta nel quadro B la sola rendita catastale dell'immobile.

> Modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi

Modello 730/2018

QUADRO D - Altri redditi													
SEZIONE I - REDDITI DI CAPITALE, LAVORO AUTONOMO E REDDITI DIVERSI													
D1	UTILI ED ALTRI PROVENTI EQUIPARATI	TIPO DI REDDITO 1	2	REDDITI	4	RITENUTE	D2	ALTRI REDDITI DI CAPITALE	TIPO DI REDDITO 1	2	REDDITI	4	RITENUTE
				,00		,00					,00		,00
D3	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITA ASSIMILATE AL LAVORO AUTONOMO				TIPO DI REDDITO 1	2	REDDITI	3					
							,00				,00		
D4	REDDITI DIVERSI		CEDOLARE SECCA 2	3	4		5	SPESE	6				
					,00			,00		,00			
D5	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITA OCCASIONALE O DA OBBLIGHI DI FARE, NON FARE E PERMETTERE				1	2	3	4					
							,00		,00	,00			

> Modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi

Modello 730/2018

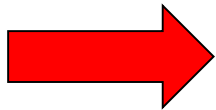
SEZIONE VI - SOGLIE DI ESENZIONE ADDIZIONALE COMUNALE NON DESUMIBILI DAL MOD. 730						SEZIONE VII - LOCAZIONI BREVI			
F7	Soglia esenzione saldo 2017	¹	Esenzione totale/ altre agevolazioni saldo 2017	²	Soglia esenzione acconto 2018	³	Esenzione totale/ altre agevolazioni acconto 2018	⁴	F8 Ritenute
			,00			,00			,00

SEZIONE VIII DATI DA INDICARE NEL MOD. 730 INTEGRATIVO

> Modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi

Modello Redditi 2018

SEZIONE II-A		Redditi		Spese		
Redditi diversi	RL5	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. a) del Tuir (lottizzazione di terreni, ecc.)	1	,00	2	,00
	RL6	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. b) del Tuir (rivendita di beni immobili nel quinquennio)		,00		,00
	RL7	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. c) del Tuir (cessioni di partecipazioni sociali)		,00		,00
	RL8	Proventi derivanti dalla cessione totale o parziale di aziende di cui all'art. 67, lett. h) e h-bis) del Tuir		,00		,00
	RL9	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) del Tuir, derivanti dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende		,00		,00
	RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili	1	,00	2	,00
		Cedolare secca				
		3	4	,00	5	,00
	RL11	Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente (censi, decime, livelli, ecc.) e redditi dei terreni dati in affitto per usi non agricoli		,00		



> Modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi

Modello Redditi 2018

QUADRO LC		Totale imposta cedolare secca	Imposta su redditi diversi (21%)	Totale imposta complessiva	Ritenute CU locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI		1	2	3	4	5	6
		,00	,00	,00	,00	,00	,00
Determinazione della cedolare secca		Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018					
		Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	trattenuta dal sostituto	rimborsata da 730/2018 o da REDDITI 2018	credito compensato F24
		7	8	9	10	11	12
		,00	,00	,00	,00	,00	,00
		Imposta a debito	Imposta a credito				
		13	14				
		,00	,00				
Acconto cedolare secca 2018							
		LC2	Primo acconto	1	Secondo o unico acconto	2	
				,00		,00	

> Modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi

Modello Redditi 2018

Imposta cedolare secca	RB11	Imposta cedolare secca 21%	Imposta cedolare secca 10%	Totale imposta cedolare secca
	1	2	3	
		,00	,00	,00

Modello Redditi 2017

Imposta cedolare secca	1	2	3	4	5	6
	Imposta cedolare secca 21%	Imposta cedolare secca 10%	Totale imposta cedolare secca	Eccedenza dichiarazione precedente	Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati
	,00	,00	,00	,00	,00	,00
RB11	Cedolare secca risultante da 730/2017 o REDDITI 2017					
	Acconti sospesi	trattenuta dal sostituto	rimborsata da 730/2017 o da REDDITI 2017	credito compensato F24	Imposta a debito	Imposta a credito
	7	8	9	10	11	12
	,00	,00	,00	,00	,00	,00
Acconto cedolare secca 2017	RB12	Primo acconto	Secondo o unico acconto			
		1	2			
		,00	,00			

> Modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi

Modello CU 2018

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI									
N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento					
1	2	3	4	5					
Comune							Provincia (sigla)	Codice comune	
6							7	8	
Tipologia (via, piazza, ecc.)		Indirizzo					N. civico	Scala	Interno
9	10					11	12	13	
Importo corrispettivo		Ritenuta operata	Locatore non proprietario						
14		15	16						