

La cedolare secca nel modello 730/2012

22 febbraio 2012

La **cedolare secca sugli affitti** fa ufficialmente il suo ingresso nella modulistica che i contribuenti dovranno utilizzare per dichiarare i propri redditi del 2011 nel **modello 730/2012**. Ricordiamo che la cedolare secca sugli affitti è un'imposta che sostituisce quelle attualmente dovute sulle locazioni.

Si tratta di un regime facoltativo che si applica in alternativa a quello ordinario e sostanzialmente sostituisce l'Irpef e le relative imposte addizionali, l'imposta di registro, l'imposta di bollo, l'imposta di registro sulle risoluzioni e proroghe del contratto di locazione e l'imposta di bollo sulle risoluzioni e proroghe del contratto (se dovuta).

L'Agenzia delle Entrate, ha già messo a disposizione sul proprio sito web il nuovo modello 730/2012 e le relative istruzioni per la dichiarazione dei redditi 2011. La principale novità sul modello 730 in tema di cedolare secca è che nel quadro dei redditi dei fabbricati (**quadro B**) sono state previste due nuove colonne per l'indicazione dei dati afferenti i contratti di locazione con l'opzione per la cedolare secca. Vediamo più in dettaglio le modalità di compilazione del nuovo quadro B (redditi dei fabbricati).

Dati da inserire nel quadro B

Con particolare riferimento a tutti coloro che hanno esercitato l'opzione per la cedolare secca sui redditi da locazione di immobili ad uso abitativo, per ogni rigo del suddetto quadro occorre indicare il canone di locazione nella misura del 100%. In alternativa, se non è stata esercitata l'opzione occorre indicare il canone di locazione nella misura dell'85% del canone maturato nel periodo d'imposta 2011. Giova ricordare che **soltanto i redditi da locazione per immobili a uso abitativo e relative pertinenze** sono soggetti a tassazione sostitutiva del 21% o del 19%, per cui è stata esercitata l'opzione. Per tutti i redditi di locazione su altri immobili, come ad esempio negozi o magazzini, vige il sistema di tassazione ordinaria.

| QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI | | | | | | | | | | | |
|--|---------|----------|----------|---|---|---|----|----|----|----|-----|
| SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI - TASSAZIONE ORDINARIA E CEDOLARE SECCA | | | | | | | | | | | |
| 7 | RENDITA | UTILIZZO | POSSESSO | | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| | | | 3 | 4 | | | | | | | |
| | | | 3 | 4 | | | | | | | |
| B1 | .00 | | | | | | | | | | .00 |
| B2 | .00 | | | | | | | | | | .00 |
| B3 | .00 | | | | | | | | | | .00 |
| B4 | .00 | | | | | | | | | | .00 |
| B5 | .00 | | | | | | | | | | .00 |
| B6 | .00 | | | | | | | | | | .00 |
| B7 | .00 | | | | | | | | | | .00 |
| B8 | .00 | | | | | | | | | | .00 |
| B9 | .00 | | | | | | | | | | .00 |
| B10 | .00 | | | | | | | | | | .00 |

Quadro B sez. I

Nei righe da B1 a B10, per ciascun immobile occorre indicare i seguenti dati:

Colonna 1: la rendita catastale

Colonna 2: l'utilizzo dell'immobile secondo i seguenti codici: "1" per abitazione principale, "2" per immobile tenuto a disposizione, "3" per immobile locato in regime di libero mercato o patti in deroga e **nel caso di cedolare secca va barrata anche la casella di colonna 11 e va compilata la sezione II del quadro B**, "4" per immobile locato in equo canone, "5" per pertinenza dell'abitazione principale, "7" per immobile di società semplici o equiparate che producono redditi di fabbricati, "8" per immobile situato in uno dei comuni ad alta densità abitativa dato in locazione a canone concordato sulla base di accordi definiti in sede locale fra organizzazioni della proprietà edilizia e organizzazioni degli inquilini più rappresentative;

Colonna 3: il periodo di possesso in giorni (365 per indicare l'intero anno)

Colonna 4: la percentuale di possesso (100 se per intero)

Colonna 5: il codice canone inserendo "1" se il canone annuo di locazione si riferisce ad un contratto di locazione soggetto a tassazione ordinaria e quindi da inserire nella misura dell'85%; inserire "2" per indicare che l'immobile è soggetto a canone concordato da assoggettare a tassazione ordinaria nella misura del 75%; inserire "3" se l'immobile è stato **concesso in locazione e sul contratto è stata esercitata l'opzione della cedolare secca**;

Colonna 6: l'ammontare del canone, se tutto o parte dell'immobile è dato in locazione;

Colonna 7: i casi particolari relativi agli immobili inserendo i diversi codici così come contemplato nelle istruzioni ministeriali;

Colonna 8: barrare la casella per indicare che si tratta dello stesso immobile del rigo precedente;

Colonna 9: il codice catastale del Comune dove si trova l'immobile;

Colonna 10: indicare con riferimento all'immobile indicato nel rigo, l'importo dell'ICI dovuta per l'anno 2011;

Colonna 11: questa casella va barrata nel caso di opzione per l'applicazione della cedolare secca sulle locazioni. Se nella colonna 2 (Utilizzo) è stato indicato uno dei seguenti codici "1", "3", "4", "8", "14" e "16", la casella può essere barrata ed è necessario compilare la sezione II del quadro B.

Quadro B sez II

| SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI COMODATO | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|--|-------|----------------------|--------------|------------------------|---------------|------------|---------|--|-------|----------------------|--------------|------------------------|---------------|
| Rigo | Mod. n. | Estremi di registrazione del contratto | | | COD. UFFICIO | Catasto n. univ. 7/001 | MUNICIPIO ICI | R. cat. n. | Mod. n. | Estremi di registrazione del contratto | | | COD. UFFICIO | Catasto n. univ. 7/001 | MUNICIPIO ICI |
| | | DATA | SERIE | NUMERO E SOTTONUMERO | | | | | | DATA | SERIE | NUMERO E SOTTONUMERO | | | |
| B11 | | | | | | | | | | | | | | | |
| B12 | | | | | | | | | | | | | | | |

La compilazione di questa sezione II è dunque obbligatoria in presenza di contratti di locazione soggetti a cedolare secca. Inoltre, sempre con riferimento alla cedolare secca, nella sezione II dello stesso quadro B il contribuente deve indicare alcuni dati relativi ai contratti di locazione per cui è stata esercitata l'opzione.

In particolare, in questa sezione il contribuente deve indicare nell'ordine:

Colonna 1: il numero del rigo della sezione I del quadro B dell'immobile locato;

Colonna 2: il numero del modello del quadro B se sono stati utilizzati due o più modelli;

Colonna 3: la data di registrazione del contratto;

Colonna 4: il codice relativo alla modalità di registrazione;

Colonna 5: il numero e l'eventuale sottonumero di registrazione del contratto;

Colonna 6: il codice identificativo dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale è stato registrato il contratto;

Colonna 7: barrare la casella nel caso di contratto di locazione di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell'anno che non è stato registrato in quanto per tale tipologia di contratto è previsto l'obbligo di registrazione solo in caso d'uso;

Colonna 8: l'anno di presentazione della dichiarazione ICI relativa all'immobile in questione.

La compilazione di questi rigi del quadro B del modello 730/2012 rende necessaria, per il contribuente o per il soggetto che presta assistenza fiscale, la disponibilità dei dati relativi al contratto e/o della relativa opzione per la cedolare secca al fine di prepararsi per tempo utile alla scadenza ed evitare così inutili perdite di tempo alla ricerca del "documento perduto".