



ORDINE DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI E DEGLI  
ESPERTI CONTABILI  
DI PORDENONE



Anno 2018

N.RF043

# INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del  
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 23

<b>OGGETTO</b>	<b>MOD. 730/2018 - QUADRO B - TUTTOESEMPI</b>
<b>RIFERIMENTI</b>	Istruzioni Mod. 730/2018
<b>CIRCOLARE DEL</b>	<b>07/03/2018</b>

*Sintesi: si propongono una serie di esempi di compilazione del quadro B del modello 730/2018 (reddito di fabbricati) relativi alle fattispecie che si presentano con più frequenza, corredati delle relative note illustrative.*

## ESEMPLIFICAZIONI

### ESEMPIO 1 – ABITAZIONE PRINCIPALE E PERTINENZA

Il sig. Rossi, nel comune di Bari, possiede in comproprietà (al 50%) con il fratello un appartamento con relativa **pertinenza**, adibito a propria **abitazione principale**.

Detto immobile presenta:

- rendita catastale abitazione principale (A/3): € 453
- rendita catastale pertinenza abitazione principale (garage): € 67
- periodo di possesso (in giorni): 365 (intero anno 2017)
- percentuale di possesso 50%

Pertanto, le unità immobiliari di proprietà del dichiarante sono due:

- la prima essendo abitazione principale va indicata con il codice **1**;
- la seconda essendo pertinenza dell'abitazione principale (garage) va indicata con il codice **5**.

**Nota:** nel 2017 l'abitazione principale non di lusso e le relative pertinenze **non hanno scontato l'IMU**; per tale categoria di immobili il relativo reddito concorrere alla formazione del **reddito complessivo ai fini IRPEF**. Il reddito andrà riportato nel rigo 7 del Mod. 730-3, confluisce nel rigo 11 e beneficia della deduzione totale (rigo 12), non concorrendo al reddito imponibile ai fini IRPEF.

Ne consegue che il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

#### 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	453,00	1	365	50		,00		<input type="checkbox"/>	A662			
B2	67,00	5	365	50		,00		<input type="checkbox"/>	A662			

Nell'ambito del Mod. 730-3, il soggetto che presta assistenza fiscale dovrà indicare:

- la rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5% pari ad € 237,82 (€ 453 x 1,05 x 50%)
- la rendita catastale della pertinenza rivalutata del 5% pari a € 35,17 (€ 67 x 1,05 x 50%)

Pertanto, va indicato il valore complessivo **pari a € 273,00** (€ 237,82 + € 35,17).

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA – CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - C.so Garibaldi n. 5 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613 - Email: info@redazionefiscale.it

pag. 1 di 23

RIEPILOGO DEI REDDITI		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>273</b> ,00	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO	<b>273</b> ,00	,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>273</b> ,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

## ESEMPIO 2 – ABITAZIONE PRINCIPALE ACQUISTATATA IN CORSO D'ANNO

Il sig. Verdi ha acquistato in data 01/09/2017, nel comune di Torino, un appartamento utilizzato come abitazione principale; considerato che detto immobile presenta:

- rendita catastale abitazione principale: € 662
- periodo di possesso: 122 giorni (dal 01/09 al 31/12)
- percentuale di possesso: 100%

Il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

### 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	662,00	1	122	100		,00		<input type="checkbox"/>	L219			

Nell'ambito del Mod. 730-3, il soggetto che presta assistenza fiscale dovrà indicare la rendita catastale dell'immobile rivalutata del 5% e rapportata ai giorni:  $€ 662 \times 1,05 \times 122/365 = € 232,33$

RIEPILOGO DEI REDDITI		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>232</b> ,00	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO	<b>232</b> ,00	,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>232</b> ,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

### ESEMPIO 3 – IMMOBILE IN COMODATO E POSSESSO ABITAZIONE PRINCIPALE

Il sig. Bianchi:

- possiede, nel comune di Torino, un fabbricato utilizzato come **abitazione principale**
- concede in comodato d'uso gratuito un altro immobile di sua proprietà alla figlia (che lo occupa quale abitazione principale, risiedendovi anagraficamente)

Considerato che:

**1) Immobile di proprietà**

- Rendita catastale: € 500
- Percentuale di possesso: 100%

**2) Immobile in comodato**

- Rendita catastale: € 400
- Percentuale di possesso: € 100%

il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

SEZIONE F - REDDITO DEL FABBRICATO													
1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
RENDITA	UTILIZZO	GIORNI	%	CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA		
B1	500,00	1	365	100	Abitazione principale		<input type="checkbox"/>	L219					
B2	400,00	10	365	100	Abitazione o pertinenza data in uso gratuito ad un familiare		<input type="checkbox"/>	L219		3			

Abitazione principale

Abitazione o pertinenza data in uso gratuito ad un familiare

**Nota:** a col. 12 va indicato il codice "3" relativo agli immobili ad uso abitativo non locati, assoggettati ad IMU, ubicati nello stesso comune nel quale si trova l'immobile adibito ad abitazione principale. In tal caso, il reddito dell'immobile concorre alla formazione della base imponibile dell'IRPEF e delle relative addizionali nella misura del 50%.

Nell'ambito del Mod. 730-3, il soggetto che presta assistenza fiscale dovrà indicare:

- righe 7 e 12:** la rendita catastale dell'immobile utilizzato come **abitazione principale**, rivalutata del 5%; l'importo è pari a € 525 (500 x 1,05)
- rigo 3:** la rendita catastale dell'immobile concesso in **comodato**, rivalutata del 5%, che concorre alla formazione della base imponibile Irpef nella misura del 50% (€ 400 x 1,05 x 50%= € 210);
- rigo 147:** la rimanente parte (€ 210).

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		<b>210</b>		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		<b>525</b>		,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		<b>735</b>		,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		<b>525</b>		,00
13	ONERI DEDUCIBILI		,00		,00
14	REDDITO IMPONIBILE		<b>210</b>		,00
15	Compensi per attività sportive dilettantistiche con ritenuta a titolo d'imposta		,00		,00
16	IMPOSTA LORDA		,00		,00
147	Redditi fondiari non imponibili	<b>210</b>	,00		,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)		,00		,00
149	Residuo deduzione somme restituite		,00		,00

Tali redditi non concorrono al reddito complessivo, ma rilevano per le prestazioni previdenziali/assistenziali.

### ESEMPIO 4 – IMMOBILE A DISPOSIZIONE CON PERTINENZA

Il sig. Neri possiede un appartamento al mare nel comune di Jesolo (VE):

**a) appartamento**

- Rendita catastale: € 800
- Percentuale di possesso: 100%

**b) box pertinenziale**

- Rendita catastale: € 100
- Percentuale di possesso: 100%

Il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
RENDITA	UTILIZZO	GIORNI	%	CODICE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA	
B1	800,00	2	365	100	immobile, ad uso abitativo, tenuto a disposizione		<input type="checkbox"/>	C388				
B2	100,00	9	365	100	Codice residuale		<input type="checkbox"/>	C388				

**Pertinenza dell'appartamento a disposizione:** la fattispecie non è individuata:

- dal cod. "5": utilizzabile solo per le pertinenze dell'abitazione principale
  - dal cod. "2": riferibile solo ad un'abitazione tenuta a disposizione
- dunque va adottato il codice residuale "9".

In conseguenza dell'alternatività con l'IMU, gli immobili non locati:

- **non scontano l'IRPEF** né relative addizionali
- il relativo reddito (rivalutato e rapportato alla % di possesso) va indicato a **rigo 147**.

La rendita catastale dell'immobiliare va indicata nel Mod. 730-3 al rigo 147, dopo essere stata rivalutata del 5% e ulteriormente maggiorata di 1/3:

Appartamento: (€ 800 x 1,05) x 4/3 =

€ 1.120

Box: € 100 x 1,05 =

€ 105

Totale

€ 1.225

Non si applica la  
maggiorazione di 1/3

147	Redditi fondiari non imponibili	1.225,00	,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)	,00	,00
149	Residuo deduzione somme restituite	,00	,00

Tali redditi non concorrono alla formazione del reddito complessivo, ma possono rilevare nell'ambito delle prestazioni previdenziali ed assistenziali.

RIPRODUZIONE VIETATA

### ESEMPIO 5 – IMMOBILE LOCATO A CANONE CONVENZIONALE

Il sig. Grandi concede in affitto, a canone convenzionato, un immobile sito nel comune di Vicenza che presenta:

- Rendita catastale: € 932
- Canone annuale: € 6.600

lo stesso è assoggettato a **tassazione "ordinaria"** ed il quadro B va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	2	3		5	6	7	8	9	11	12	13
RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO		CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI (IMU)	STATO DI EMERGENZ
		GIORNI	%								
B1	932,00	8	365	100	1	6.270,00		L840			

Locazione a tassazione ordinaria

95% del canone annuo

Il **reddito effettivo è determinato nel 95%** del canone di locazione:

$$€ 6.600 \times 95\% = € 6.270$$

Da quest'anno non deve essere più compilata la Sezione II del quadro B per poter usufruire dell'ulteriore abbattimento del 30% del reddito imponibile.

Per quanto riguarda il prospetto di liquidazione, poiché la rendita rivalutata ( $€ 932 \times 1,05 = € 978,60$ ) risulta inferiore al canone di locazione ridotto del 5% (ossia il 95% del canone di locazione, così come risulta dalla col. 6 del quadro B), l'importo da indicare a rigo 3 è uguale al reddito effettivo, ulteriormente ridotto del 30%:

$$€ 6.270 \times 70\% = € 4.389$$

Il reddito così determinato concorre alla formazione del reddito complessivo ed alla determinazione del reddito imponibile.

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		<b>4.389</b> ,00		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		,00		,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		<b>4.389</b> ,00		,00

RIPRODUZIONE VIETATA

### ESEMPIO 6 – ABITAZIONE PRINCIPALE CON LOCAZIONE DI UNA STANZA

Il sig. Piccoli ha concesso in affitto, a canone libero, una stanza del proprio appartamento (A/2) sito nel comune di Verona, con canone annuo pari a € 600; detto immobile presenta:

- Rendita catastale appartamento: € 700
- Percentuale di possesso: 100%

In tal caso, il quadro B va così compilato:

#### 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	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	700,00	11	365	100	1	570,00		<input type="checkbox"/>	L781			

Nello specifico al **rigo B1**, il proprietario riporta:

- **col. 1:** la rendita catastale dell'immobile
- **col. 2:** il codice "11", che identifica l'abitazione principale in parte locata in regime di libero mercato
- **col. 5:** il codice "1", che identifica i redditi da locazione sottoposti a tassazione "ordinaria" con deduzione forfettaria del 5%.
- **col. 6:** il valore del reddito effettivo, cioè € 570 (€ 600 x 95%).
- **col. 9:** il codice del comune di Verona

Per la determinazione del reddito imponibile, il contribuente dovrà **effettuare il confronto** tra il valore della **rendita catastale rivalutata ed il reddito effettivo**; se la rendita catastale rivalutata è maggiore del reddito effettivo, l'immobile sarà considerato come abitazione principale. In caso contrario, l'immobile sarà considerato locato, ed il canone di locazione verrà indicato a rigo 3, Mod. 730-3.

Nell'esempio, poiché il valore della rendita catastale rivalutata (€ 735) risulta maggiore del reddito effettivo (€ 570) l'immobile sarà considerato come abitazione principale.



**Nota:** nel 2017 l'abitazione principale non di lusso e le relative pertinenze **non hanno scontato l'IMU**; pertanto, il relativo reddito torna a concorrere alla formazione del **reddito complessivo ai fini IRPEF**. Il reddito andrà riportato nel **rigo 7** del Mod. 730-3, confluirà nel **rigo 11** e beneficerà della deduzione totale (rigo 12), non concorrendo alla formazione del reddito imponibile ai fini IRPEF.

RIPRODUZIONE VIETATA

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		,00		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		<b>735</b> ,00		,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		<b>735</b> ,00		,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		<b>735</b> ,00		,00
13	ONERI DEDUCIBILI		,00		,00



### ESEMPIO 7 – IMMOBILE LOCATO CON CEDOLARE SECCA

Il sig. Piccoli ha concesso in affitto il 1/01/2017, a canone convenzionato, un A/3 sito in Vicenza, con:

- rendita catastale appartamento: € 700,00
- canone annuo: € 6.600

Lo stesso (con redditi di lavoro dipendente per € 36.000), per i redditi percepiti ha **optato per la cedolare secca** in fase di registrazione (modello RLI).

Il 02/01/2017 ha inviato la comunicazione di scelta del regime sostitutivo all'inquilino.

Il quadro B va così compilato:

#### 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)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			GIORNI	%								
B1	700,00	8	365	100	3	6.600,00	100% canone		L840	✓		

Da quest'anno, non deve essere più compilato l'apposito riquadro "Dati relativi ai contratti di locazione" per fruire dell'ulteriore abbattimento del 30%.

Per quanto riguarda il prospetto di liquidazione, si dovrà indicare:

- rigo 4:** il reddito di lavoro percepito dal contribuente (€ 36.000)
- rigo 6:** € 6.600 in quanto il reddito di locazione è maggiore della rendita catastale rivalutata.

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		,00		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		36.000		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		6.600		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		,00		,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		36.000	,00	,00

Sull'importo del rigo 6 si applicherà l'**imposta sostitutiva del 10%** avendo le parti concluso un contratto a canone convenzionato in un comune capoluogo di provincia.

Pertanto, il valore da riportare a **rigo 80** è pari a **€ 660,00** (€ 6.600 x 10%)

CEDOLARE SECCA LOCAZIONI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
80	CEDOLARE SECCA DOVUTA		660	,00	,00
81	DIFFERENZA		660	,00	,00
82	ECCEDENZA CEDOLARE SECCA RISULTANTE DALLA PRECEDENTE DICHIARAZIONE		,00	,00	,00
83	ACCONTI CEDOLARE SECCA VERSATI PER IL 2017		,00	,00	,00

Il contribuente risulta a debito di € 660; il valore sarà riportato al **rigo 99**, col. 7 e sarà trattenuto dal sostituto nelle operazioni di conguaglio.

Si procederà poi al calcolo degli acconti di cedolare secca dovuti per il 2018:

- 1° rata: pari ad € 250,80 (660 x 38%)
- 2° rata: pari ad € 376,20 (660 x 57%)

RIGO	LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DEL DICHIARANTE	Cod. Regione / Comune	CREDITI				DEBITI	
			Importi non rimborsabili	Credito	di cui da utilizzare in compensaz. con F24	di cui da rimborsare	Importi da non versare	Importi da trattenere/versare
99	CEDOLARE SECCA LOCAZIONI							€ 660
100	PRIMA RATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2018							€ 251
101	SECONDA O UNICA RATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2018							€ 376

### ESEMPIO 8 – IMMOBILE A DISPOSIZIONE AFFITTATO IN CORSO D'ANNO

Il sig. Piola (proprietario al 50%) concede in affitto un immobile, sito nel comune di Torino, a partire dal 01/05/2017 al canone mensile di € 450; tenuto conto che detto immobile:

- risulta **"a disposizione"** nel periodo 01/01 - 30/04
- rendita catastale: € 580
- reddito effettivo (95% canone di locazione): € 450 x 8 x 95% = € 3.420.

lo stesso è assoggettato a tassazione "ordinaria" ed il quadro B va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

immobile "a disposizione"

SEZIONE F - REDDITI DELL'EDIFICIO												
1	2	3 POSSESSO		5	6	7	8	9	11	12	13	
RENDITA	UTILIZZO	GIORNI	%	CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA	
B1	580,00	2	120	50			<input type="checkbox"/>	L219				
B2	580,00	3	245	50	1	3.420,00	<input checked="" type="checkbox"/>					

Immobile locato

Locazione a tassazione ordinaria

Per quanto riguarda il prospetto di liquidazione, è necessario tenere conto dell'effetto dell'IMU sui fabbricati non locati che non scontano IRPEF e addizionali; pertanto, per il calcolo della rendita catastale rivalutata, da confrontare con il canone di locazione, non occorre considerare la quota relativa al periodo in cui l'immobile è rimasto "a disposizione"; tale importo va indicato a **rigo 147**.

Per determinare l'importo da indicare a **rigo 3** del prospetto di liquidazione Mod. 730-3 si dovrà preventivamente effettuare il confronto tra:

- rendita dell'immobile rivalutata rapportata al periodo in cui è stato locato:  

$$€ 580 \times 1,05 \times 245/365 \times 50\% = € 204,39$$
- reddito derivante dal canone di locazione.  

$$€ 3.420 \times 50\% = € 1.710$$

Poiché dal confronto risulta che il reddito effettivo è maggiore della rendita, sarà il primo importo a dover essere sottoposto a tassazione.

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		<b>1.710</b>		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		,00		,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		<b>1.710</b>	,00	,00

A **rigo 147** va indicato l'importo della rendita relativamente al periodo in cui l'immobile è a disposizione:

$$€ 580 \times 1,05 \times 120/365 \times 4/3 \times 50\% = € 133,48 \text{ (arrotondato € 133)}$$

147	Redditi fondiari non imponibili	<b>133</b>	,00		,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)		,00		,00
149	Residuo deduzione somme restituite		,00		,00

Tali redditi non sono imponibili, ma rilevano nell'ambito delle prestazioni previdenziali ed assistenziali.

RIPRODUZIONE VIETATA



### ESEMPIO 9 – IMMOBILE STORICO-ARTISTICO LOCATO

Il sig. Rossi concede in affitto, a canone libero, un immobile storico sito nel comune di Torino, al canone mensile di € 650; tenuto conto che detto immobile presenta:

- rendita catastale (€ 620) ridotta del 50% pari a € 310
- canone di locazione annuo (€ 7.800) ridotto del 35% e pari a € 5.070 (ovvero il 65% del canone)

Il quadro B va così compilato:

#### 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	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	310,00	3	365	100	4	5.070,00		<input type="checkbox"/>	L219			

**Nota:** la base imponibile degli immobili di interesse storico artistico locati è pari al **canone di locazione annuo ridotto forfettariamente del 35%**, se superiore alla rendita catastale effettiva, rivalutata del 5% e **ridotta del 50%**.

Nel Mod. 730-3, a **rigo 3** va indicato l'importo della locazione indicato a colonna 6 (€ 5.070), essendo tale valore superiore alla rendita catastale rivalutata e ridotta del 50%.

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		<b>5.070</b>	,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		,00		,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		<b>5.070</b>	,00	,00

### ESEMPIO 10 – IMMOBILE IN LOCAZIONE AD INQUILINO MOROSO

Il sig. Rossi, proprietario al 100% di un appartamento in Roma, concede in affitto lo stesso, a canone libero, a partire dal 2013; tenuto conto che per detto immobile:

- la rendita catastale è pari a € 310
- il canone di locazione mensile è pari a € 500
- le spese condominiali annue sono pari a € 250
- l'inquilino risulta inadempiente** relativamente al pagamento dei canoni relativi al 2016 e 2017
- i canoni del 2016 sono stati dichiarati** nel Mod. 730/2017 non essendo stata ancora emessa la sentenza giudiziale di sfratto per morosità che è stata dichiarata in data 14/02/2018.

In tal caso, il quadro B va così compilato:

#### 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	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	310,00	3	365	100	1	,00	4	<input type="checkbox"/>	H501			

In particolare, nel suddetto quadro B (rigo B1) il contribuente indica:

- col. 1:** la rendita catastale (€ 310) senza riportare i canoni in quanto gli stessi non sono stati percepiti.
- col. 2:** il codice utilizzo "3" relativo agli immobili dati in affitto in regime di libero mercato

- **col. 7:** il codice "4" che fa riferimento agli immobili per i quali non sono stati percepiti i canoni di locazione quando è intervenuta la sentenza di sfratto per morosità.
- **col. 9:** il codice comune H501.

Nel **prospetto di liquidazione** va riportato il reddito derivante dall'immobile locato, determinato sulla base della rendita catastale rivalutata: € 310 x 1,05 = **€ 325,50** (arrotondato € 326).

RIEPILOGO DEI REDDITI		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	<b>326</b>	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	,00	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO	<b>326</b>	,00

Nel **quadro G** il contribuente può indicare il **credito d'imposta** che gli spetta per le imposte versate sui canoni di locazione dichiarati per l'anno 2016 ma che non sono stati percepiti.

Il credito d'imposta va indicato nel **rigo G2** e determinato **riliquidando la dichiarazione** presentata nell'anno precedente, omettendo i canoni di locazione e sostituendoli con la rendita catastale rivalutata.

Dal confronto tra i rigi differenza delle due dichiarazioni (originaria e riliquidata) si determina la maggiore imposta indebitamente pagata nell'anno precedente.

Se ad esempio per i redditi 2016 il contribuente ha dichiarato un reddito pari a:

- canone locazione € 6.000 - € 250 (spese condominiali) = € 5.750
- reddito effettivo: € 5.750 x 95% = € 5.462,50 (arrotondato € 5.463)

tale importo va sostituito con quello della rendita catastale rivalutata del 5% pari a € 326

Ne consegue che il reddito complessivo dichiarato per il 2017 deve essere diminuito di un importo pari a:

$$€ 5.463 - € 326 = € 5.137$$

Di conseguenza, le maggiori imposte pagate sono pari a: € 1.386,99 (5.137 x 27% aliq. marginale IRPEF)

#### QUADRO G - Crediti d'imposta

##### SEZIONE I - FABBRICATI

G1	Credito riacquisto prima casa	residuo precedente dichiarazione	1	credito anno 2017	2	di cui compensato nel mod. F24	3	G2	Credito canoni di locazione non percepiti (vedere istruzioni)	1.387,00
			,00		,00		,00			

Il credito d'imposta relativo alle maggiori imposte pagate in conseguenza dei canoni di locazione non percepiti va riportato, **a rigo 57 del Mod. 730-3**.

56	Credito d'imposta per videosorveglianza	,00	,00
57	Credito d'imposta per canoni non percepiti	<b>1.387</b>	,00
58	Crediti residui per detrazioni incapienti	,00	,00

### ESEMPIO 11 – DIRITTO DI ABITAZIONE E DECESSO DEL CONIUGE

Marito e moglie, soci di una cooperativa edilizia a proprietà divisa, sono contitolari (al 50%) del diritto di abitazione acquisito a seguito dell'assegnazione dell'unità e relative pertinenze (garage e giardino) in cui gli stessi dimorano. Tenuto conto che detto immobile, sito in Salerno, presenta:

- rendita catastale immobile (A/2): € 850
- rendita catastale pertinenza: € 118

e che al 01/08/2017 muore il marito, il quadro B va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	2	3	POSSESSO		5	6	7	8	9	10	11	12	13
			GIORNI	%									
B1	850,00	1	212	50					<input type="checkbox"/>	H703			
B2	850,00	1	153	100					<input checked="" type="checkbox"/>				
B3	118,00	5	212	50					<input type="checkbox"/>	H703			
B4	118,00	5	153	100					<input checked="" type="checkbox"/>				

Giorni in cui il diritto di abitazione spetta interamente alla moglie a seguito del decesso

**Nota:** si rammenta che:

- il diritto di abitazione nella dimora abituale è riservato al coniuge superstite, anche in presenza di figli (art. 540 c.c.)
- ai fini IMU, l'immobile va considerato abitazione principale per tutto l'anno ma con percentuale di possesso diversa dalla morte del coniuge. Per il 2017 su tali immobili non è stata pagata IMU.

Il reddito degli immobili (determinato considerando la rivalutazione di legge ed il rapporto alla percentuale di possesso) va indicato **nel rigo 7**, confluisce nel reddito complessivo (**rigo 11**) ma viene poi dedotto dallo stesso (**rigo 12**); in particolare:

- abitazione principale:** € 850 x 1,05 x 50% x 212/365 = € 259,19 (arrotondato € 259)  
€ 850 x 1,05 x 153/365 = € 374,12 (arrotondato € 374)
- pertinenza:** € 118 x 1,05 x 50% x 212/365 = € 35,98 (arrotondato € 36)  
€ 118 x 1,05 x 153/365 = € 51,94 (arrotondato € 52)

Complessivamente, l'importo da indicare sarà pari a **€ 721**.

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		,00		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		<b>721</b>	,00	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		<b>721</b>	,00	,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		<b>721</b>	,00	,00

RIPRODUZIONE VIETATA

## ESEMPIO 12 – ABITAZIONE PRINCIPALE CON PROPRIETARIO TRASFERITO

Il sig. Rubino è proprietario (al 100%) di un immobile, sito nel comune di Salerno:

- con rendita catastale pari a € 580
- utilizzato dal proprietario come abitazione principale fino al 30/09/2017
- non abitato per il resto dell'anno a causa del trasferimento in altro Comune **per ragioni di lavoro**.

**Nota:** in generale, nel 2017 l'abitazione principale non di lusso e le relative pertinenze **non hanno scontato l'IMU**; di conseguenza, per tale categoria di immobili il relativo reddito torna a concorrere alla formazione del **reddito complessivo ai fini IRPEF**.

Ai fini della compilazione del quadro B, il dichiarante riporta:

- ➔ **riga B1:** il periodo (273 giorni) durante il quale l'immobile è adibito ad abitazione principale
- ➔ **riga B2:** la rendita catastale, il periodo in cui l'immobile è disabitato dal proprietario (92 giorni) e il codice 9 nella colonna "utilizzo" in quanto il contribuente si è trasferito in altro Comune per ragioni di lavoro.

### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

#### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO		%	CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA	
		GIORNI											
B1	580,00	1	273	100				<input type="checkbox"/>	H703				
B2	580,00	9	92	100				<input checked="" type="checkbox"/>					

L'abitazione principale concorre quindi alla formazione del reddito complessivo ed il relativo reddito, **rapportato ai giorni di possesso** ( $€ 580,00 \times 1,05 \times 273/365 = € 455,50$ ):

- andrà riportato nel rigo 7, Mod. 730-3 e confluirà nel reddito complessivo (rigo 11)
- sarà successivamente dedotto (rigo 12) non concorrendo alla formazione del reddito imponibile.

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	2
		DICHIARANTE	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>456</b> ,00	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	2
		DICHIARANTE	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO	<b>456</b> ,00	,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>456</b> ,00	,00

Per quanto riguarda il **prospetto di liquidazione**, occorre indicare a **rigo 147** la rendita catastale dell'immobile per il periodo in cui è rimasto a disposizione (rigo B2), rapportata ai giorni di possesso:

$$€ 580 \times 1,05 \times 92/365 = € 153,50$$

Il reddito relativo al periodo nel quale l'immobile non è stato adibito ad abitazione principale a causa del trasferimento (€ 154), non concorre alla formazione del reddito complessivo ma può rilevare nell'ambito delle prestazioni previdenziali ed assistenziali.

147	Redditi fondiari non imponibili	<b>154</b> ,00	,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)	,00	,00
149	Residuo deduzione somme restituite	,00	,00

RIPRODUZIONE VIETATA

### ESEMPIO 13 – TRASFERIMENTO DELLA DIMORA IN ISTITUTO DI RICOVERO

Il sig. Gilli, proprietario (al 100%) di un immobile sito nel comune di Napoli con rendita catastale di € 520, in data 1/05/2017, ha trasferito la propria residenza in una casa di riposo.

Nonostante siano intervenute variazioni nel 2017 (trasferimento del proprietario in istituto di ricovero) l'immobile può essere considerato come abitazione principale per tutto l'anno (codice 1).

Inoltre, avendo il Comune **deliberato l'assimilazione all'abitazione principale** ai fini IMU degli immobili di proprietà di anziani che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero (purché gli stessi non risultino locati) anche successivamente al trasferimento del proprietario in istituto, **tale immobile non ha scontato IMU**.

In tale situazione, il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	2	3		5	6	7	8	9	11	12	13
		RENDITA	UTILIZZO								
			GIORNI	%	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA
B1		520,00	1	365	100			F839			

Il reddito del fabbricato, pari alla rendita catastale rivalutata ( $€ 520 \times 1,05 = € 546$ ) verrà riportato nel **rigo 7**, confluirà nel reddito complessivo (**rigo 11**) e beneficerà della **deduzione totale (rigo 12)** non concorrendo alla formazione del reddito imponibile ai fini IRPEF.

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		,00		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		546	,00	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		546	,00	,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		546	,00	,00

RIPRODUZIONE VIETATA

### ESEMPIO 14 – IMMOBILE RISTRUTTURATO CON RIVALUTAZIONE DELLA RENDITA

Il sig. Nenni ha acquistato un immobile nel comune Napoli, tenuto a disposizione fino al 28/02/2017.  
Il 1/03/2017 inizia dei lavori di ristrutturazione, che terminano il 30/11/2017 col nuovo accatastamento dell'immobile. Conclusi i lavori, per il restante periodo l'immobile è destinato ad abitazione principale.

Il fabbricato immobile presenta:

- rendita catastale precedente alla ristrutturazione: **€ 308**
- rendita catastale successiva alla ristrutturazione **€ 420**
- percentuale di possesso **100%**

Il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	2	3	POSSESSO		5	6	7	8	9	10	11	12	13
			GIORNI	%									
B1	308,00	2	59	100				<input type="checkbox"/>	F839				
B2	420,00	1	31	100				<input type="checkbox"/>	F839				

Per il periodo dal 01/03 – 30/11/2017, il dichiarante non indicherà nulla nel quadro B; durante l'intervento di ristrutturazione, infatti, l'unità immobiliare produce reddito.

Inoltre, nel Mod. 730-3, occorre indicare:

- righe 7,11 e 12:** il reddito costituito dalla “nuova” rendita rivalutata, rapportata ai giorni di possesso:  
 $€ 420 \times 1,05 \times 31/365 = € 37,45$  (arrotondato € 37)
- rigo 147:** il reddito derivante dall'immobile per il periodo in cui è rimasto “a disposizione” (rendita catastale rivalutata, rapportata ai giorni di possesso e incrementata di 1/3):  
 $€ 308 \times 1,05 \times 4/3 \times 59/365 = € 69,70$  (arrotondato € 70)

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	2
		DICHIARANTE	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00
2	REDDITI AGRARI		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00
5	ALTRI REDDITI		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>37</b>	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	2
		DICHIARANTE	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO	<b>37</b>	,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>37</b>	,00
13	ONERI DEDUCIBILI		,00
14	REDDITO IMPONIBILE		,00
15	Compensi per attività sportive dilettantistiche con ritenuta a titolo d'imposta		,00
16	IMPOSTA LORDA		,00
...			
147	Redditi fondiari non imponibili	<b>70</b>	,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)		,00
149	Residuo deduzione somme restituite		,00

I redditi dell'immobile a disposizione non concorrono alla formazione del reddito complessivo, ma possono rilevare nell'ambito delle prestazioni previdenziali ed assistenziali.

RIPRODUZIONE VIETATA



### ESEMPIO 15 – FABBRICATO RURALE

Il sig. Prati, agricoltore regolarmente iscritto al registro imprese, possiede nel comune di Salerno (SA):

- la propria abitazione principale: rendita € 500
- un magazzino per la custodia di attrezzi agricoli: rendita € 200,00
- un terreno, sul quale insiste unicamente il magazzino (e non l'abitazione principale, ubicata in altra zona del comune) con superficie di 15.000 mq, reddito dominicale di € 23 e reddito agrario di € 15.

Il magazzino va classificato come **fabbricato rurale** in quanto strumentale alle attività agricole (ex art. 9 c. 3 D.L. 557/1993); non va dichiarato dal proprietario che evidenzierà solo la situazione relativa all'immobile adibito ad abitazione principale (che non ha i requisiti della ruralità).

Il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	2	3		5	6	7	8	9	10	11	12	13
		RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO								
				GIORNI	%							
B1		500,00	1	365	100					H703		

Nel quadro A va dichiarato il reddito dominicale ed agrario relativi al terreno sul quale il fabbricato insiste.

#### QUADRO A - Redditi dei terreni

N. ORD.	1	2	3	4		5	6	7	8	9	10
		REDDITO DOMINICALE	TITOLO	REDDITO AGRARIO	POSSESSO						
					GIORNI	%					
A1		23,00	1	15,00	365	100					

**Nota:** per il triennio 2017-2019, i redditi dominicali e agrari non concorrono al reddito imponibile di coltivatori diretti e IAP iscritti nella previdenza agricola.

Chi presta l'assistenza fiscale dovrà quindi:

- rivalutare dell'80% il reddito dominicale: riportare a **rigo 147**, Mod. 730-3
- rivalutare del 70% il reddito agrario: riportare a **rigo 147**, Mod. 730-3

**Nota:** in generale nel 2017 l'abitazione principale non di lusso e le relative pertinenze non hanno scontato l'IMU; di conseguenza, per tale categoria di immobili il relativo reddito torna a concorrere alla formazione del reddito complessivo ai fini IRPEF. Il reddito andrà riportato ai rigi 7 e 11 del 730-3.

Il Mod. 730-3, sarà così compilato:

- a **rigo 7**: il reddito dell'abitazione principale rivalutato del 5% pari a € 525 (€ 500 x 1,05)
- a **rigo 12**: la deduzione per abitazione principale per € 525
- a **rigo 147**, vanno indicati:
  - il reddito dominicale rivalutato dell'80%: € 23 x 1,80 = € 41,40 (arrotondato € 41)
  - il reddito agrario rivalutato del 70%: € 15 x 1,70 = € 25,50 (arrotondato € 26)

2	REDDITI AGRARI		,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00	,00
5	ALTRI REDDITI		,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	525	,00	,00
<b>CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA</b>				
11	REDDITO COMPLESSIVO	525	,00	,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	525	,00	,00
147	Redditi fondiari non imponibili	67	,00	,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)		,00	,00
149	Residuo deduzione somme restituite		,00	,00

RIPRODUZIONE VIETATA

### ESEMPIO 16 – IMMOBILE COMMERCIALE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

Il sig. Rialto è proprietario di un fabbricato, nel comune Napoli, con le seguenti 2 due unità immobiliari:

- 1° piano (negozio, categoria C/1): concesso in uso gratuito alla moglie che vi svolge un'attività commerciale; rendita catastale **€ 257,80**
- 2° piano: abitazione principale (categoria A/2) con rendita catastale **€ 522,13**

Il 1/06/2017 iniziano i lavori di ristrutturazione edilizia sulla parte dell'immobile utilizzata dalla moglie che pertanto sospende la propria attività per la durata dei lavori (concessione edilizia dal 01/06 al 31/12/2017).

Il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

SEZIONE F - REDDITI DA IMMOBILITÀ													
1	2	3		4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
RENDITA	UTILIZZO	POSSESSO		%	CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA	
GIORNI													
B1	522,00	1	365	100		,00		<input type="checkbox"/>	F839				
B2	258,00	9	151	100		,00		<input type="checkbox"/>	F839				

Nel rigo B2 va riportata la situazione del C/1 oggetto di ristrutturazione; si indica solo il periodo anteriore all'intervento di ristrutturazione (01/01 – 31/05/2017), posto che per il restante periodo l'immobile non produce redditi di fabbricati essendo oggetto di interventi di recupero edilizio (pertanto non va dichiarato).

Sul negozio il proprietario ha **versato l'IMU** per il periodo antecedente i lavori di ristrutturazione e pertanto il relativo reddito non concorre al reddito complessivo ma confluisce nel rigo 147 del Mod. 730-3.

**Nota:** l'immobile non va indicato:

- con codice 2 (immobile a disposizione) in quanto non adibito ad abitazione ma ad attività commerciale
- con codice 10 (immobile in uso gratuito a familiare) in quanto non si tratta di abitazione o di pertinenza.

Pertanto, nel Mod.730-3, occorre indicare:

- **righe 7,11,12:** rendita abitazione principale rivalutata del 5% ( $€ 522 \times 1,05 = € 548,10$ ) (arr. € 548)
- **rigo 147:** la rendita catastale della parte di immobile utilizzata come negozio, rivalutata del 5% e rapportata ai giorni ( $€ 258 \times 1,05 \times 151/365 = € 112,07$ ) (arrotondato € 112)

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	2
		DICHIARANTE	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00
2	REDDITI AGRARI		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00
5	ALTRI REDDITI		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>548</b>	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	2
		DICHIARANTE	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO	<b>548</b>	,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>548</b>	,00
13	ONERI DEDUCIBILI		,00
14	REDDITO IMPONIBILE		,00
15	Compensi per attività sportive dilettantistiche con ritenuta a titolo d'imposta		,00
16	IMPOSTA LORDA		,00
...			
147	Redditi fondiari non imponibili	<b>112</b>	,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)		,00
149	Residuo deduzione somme restituite		,00

I redditi relativi alla parte di immobile utilizzata come negozio non concorrono alla formazione del reddito complessivo, ma possono rilevare nell'ambito delle prestazioni previdenziali ed assistenziali.

### ESEMPIO 17 – SOCIO DI SOCIETÀ SEMPLICE

Una società semplice, composta da 2 soci al 50%, è proprietaria (100%) di un appartamento sito nel comune di Roma; detto immobile:

- non locato, è soggetto ad IMU
- presenta una rendita catastale (non rivalutata) **€ 1.200**

In tal caso, la società è tenuta a presentare il Mod. Redditi SP dove, nel quadro RB, indicherà l'ammontare del reddito rivalutato; con apposito prospetto verrà inoltre operata, sulla base dei dati indicati nei quadri RB e RO, l'imputazione del reddito ai soci.

Nel caso di presentazione del Mod. 730/2018, il socio A compilerà il quadro B come segue:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	RENDITA	2	UTILIZZO	3	POSSESSO	4	GIORNI	5	CODICE CANONE	6	CANONE DI LOCAZIONE	7	CASI PARTICOLARI	8	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9	CODICE COMUNE	10	CEDOLARE SECCA	11	CASI PARTICOLARI IMU	12	STATO DI EMERGENZA
B1	630,00	17									,00				<input type="checkbox"/>		H501						

Nel prospetto di riparto, che la società consegna al socio, compare il dato relativo al reddito dell'immobile imputato a ciascun socio, già rivalutato e rapportato alla percentuale di partecipazione.

Il socio A sarà tenuto a riportare per intero tale valore nella col. 1 "Rendita" del Mod. 730.

Reddito dell'immobile di spettanza al socio A = € 1.200 x 1,05 x 50% = **€ 630**.

Nella colonna "Utilizzo" si indicherà il **codice "17"** (reddito dei fabbricati attribuito da società semplice non imponibile ai fini IRPEF), specifico per i fabbricati non locati senza esenzione IMU.

Le colonne 3 (giorni) e 4 (percentuale) non vanno compilate.

Nel prospetto di liquidazione, a **rigo 147**, va riportato € 630 senza alcuna maggiorazione.

### ESEMPIO 18 – ABITAZIONI EREDITATE IN CORSO D'ANNO

Il sig. Romiti, deceduto il 01/09/2017, possedeva:

- un'abitazione principale (rendita catastale € 750) nel comune di Roma
- un'abitazione (rendita catastale € 550) "a disposizione" per le vacanze, nel comune di Napoli

Il contribuente aveva un coniuge e 2 figli. Sull'abitazione principale il coniuge superstite esercita il diritto di abitazione; il diritto non si estende all'immobile "a disposizione".

La moglie dichiara, pertanto, a partire dal 1/09/2017:

- un'abitazione principale al 100%;
- un'immobile a disposizione al 33,33%.

Il quadro B del **Mod. 730/2018 della moglie** va così compilato:

#### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

##### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	RENDITA	2	UTILIZZO	3	POSSESSO	4	GIORNI	5	CODICE CANONE	6	CANONE DI LOCAZIONE	7	CASI PARTICOLARI	8	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	9	CODICE COMUNE	10	CEDOLARE SECCA	11	CASI PARTICOLARI IMU	12	STATO DI EMERGENZA
B1	750,00	1	122	100							,00				<input type="checkbox"/>		H501						
B2	550,00	2	122	33,33							,00				<input type="checkbox"/>		F839						

Gli immobili non locati **sono soggetti ad IMU** e pertanto **non scontano IRPEF e addizionali**; il relativo reddito andrà indicato, rivalutato e rapportato alla percentuale di possesso, a **rigo 147**, Mod. 730-3.

Nel Mod. 730-3, occorre indicare:

- **righe 7, 11 e 12:** € 750 x 1,05 x 122/365 = **€ 263,22**
- **riga 147:** € 550 x 1,05 x 122/365 x 4/3 x 33,33% = **€ 85,78**

RIEPILOGO DEI REDDITI		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>263</b>	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO	<b>263</b>	,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	<b>263</b>	,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

  

147	Redditi fondiari non imponibili	<b>86</b>	,00	,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)	,00	,00	,00
149	Residuo deduzione somme restituite	,00	,00	,00

I redditi di cui al rigo 147 **non concorrono alla formazione del reddito complessivo**, ma possono rilevare nell'ambito delle prestazioni previdenziali ed assistenziali.

I due figli indicheranno esclusivamente l'immobile di Napoli.

Pertanto, il quadro B del **Mod. 730/2018 dei figli** va così compilato:

QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati												
SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI												
1	2	3		5	6	7	8	9	10	11	12	13
RENDITA	UTILIZZO	GIORNI	%	CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA	
B1	550,00	2	122	33,33		,00	<input type="checkbox"/>	F839				

Nel Mod. 730-3, occorre indicare **a rigo 147:**

$$€ 550 \times 1,05 \times 122/365 \times 4/3 \times 33,33\% = \mathbf{€ 85,78}$$

147	Redditi fondiari non imponibili	<b>86</b>	,00	,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)	,00	,00	,00
149	Residuo deduzione somme restituite	,00	,00	,00

RIPRODUZIONE VIETATA

### ESEMPIO 19 – ABITAZIONE PRINCIPALE DI LUSO

Il sig. Vitolo, è proprietario (100%) di un'abitazione di lusso (A/1) con rendita catastale € 1.290, sita nel Comune di Milano.



**Nota:** tale immobile **ha scontato l'IMU per tutto il 2017**; sarà quindi necessario segnalare tale situazione indicando a **col. 12 il codice "2"**; la rendita catastale rivalutata non confluisce nel reddito complessivo e rileva solo ai fini previdenziali/assistenziali.

Il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

#### 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 riga precedente)	9 CODICE COMUNE	11 CEDOLARE SECCA	12 CASI PARTICOLARI IMU	13 STATO DI EMERGENZA
			GIORNI	%								
B1	1.290,00	1	365	100		,00		<input type="checkbox"/>	F205		2	

Come anticipato, nel 2017 l'immobile ha scontato l'IMU; pertanto, chi presta assistenza fiscale dovrà rivalutare la rendita catastale ed indicarla a **riga 148 del Mod. 730-3**.

Rendita catastale rivalutata: € 1.290 x 1,05 = € 1.354,50 (arrotondato **€ 1.355**)

147	Redditi fondiari non imponibili	,00	,00	
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)	<b>1.355</b>	,00	
149	Residuo deduzione somme restituite	,00	,00	

## ESEMPIO 20 – UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ CONDOMINIALE

Il sig. Rossi è proprietario di un appartamento sito nel comune di Milano, utilizzato come abitazione principale, situato in un edificio condominiale.

Nello stesso immobile è presente l'alloggio del portiere, iscritto in maniera autonoma in catasto con:

- rendita catastale abitazione principale: € 455,30
- rendita catastale alloggio del portiere: € 357,10
- quota millesimale relativa al contribuente: 100/1.000

**Nota:** gli immobili di **proprietà condominiale**, con rendita autonoma, **vanno dichiarati pro-quota millesimale** da ogni singolo condomino, **se la quota di reddito spettante è superiore a € 25,82**.

Calcolo del reddito fondiario dell'alloggio del portiere (quota di pertinenza del contribuente):

$$€ 357,00 \times 1,05 = € 374,85 \times 100/1000 = \mathbf{€ 37,49}$$

Poiché la quota di reddito riferita al condomino supera € 25,82, l'immobile dovrà essere dichiarato nel quadro B del 730/2018, con il codice residuale 9; la percentuale di possesso da riportare è pari al 10%.

**Nota:** in generale gli immobili non locati **non scontano Irpef/addizionali** in quanto soggetti ad IMU. Tuttavia, il contribuente possiede nello stesso Comune l'abitazione principale ed un altro immobile (quello utilizzato dal portiere) sia pur per la quota del 10%. In tal caso, l'immobile utilizzato dal portiere concorre al reddito complessivo per il 50%; a tal fine, nella col. 12 del quadro B si indica codice 3.

Il quadro B del Mod. 730/2018 va così compilato:

### QUADRO B - Redditi dei fabbricati e altri dati

#### SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
RENDITA	UTILIZZO	GIORNI	%	CODICE CANONE	CANONE DI LOCAZIONE	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (stesso immobile rigo precedente)	CODICE COMUNE	CEDOLARE SECCA	CASI PARTICOLARI IMU	STATO DI EMERGENZA	
B1 455,00	1	365	100		,00		<input type="checkbox"/>	F205				
B2 357,00	9	365	10		,00		<input type="checkbox"/>	F205		3		

Nel prospetto di liquidazione, modello 730-3, andranno riportate le rendite catastali così rivalutate:

- righe 7, 11 e 12:** abitazione principale: € 455,00 x 1,05 = **€ 477,75** (arrotondato € 478)
- righe 3, 11 e 147:** alloggio del portiere: € 357,00 x 1,05 x 10% x 50% = **€ 18,74** (arrotondato € 19)

Il reddito relativo all'alloggio del portiere concorre per il 50% alla formazione del reddito complessivo; il restante 50% non concorre alla formazione del reddito complessivo, ma può rilevare nell'ambito delle prestazioni previdenziali ed assistenziali (rigo 147).

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		<b>19</b> ,00		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		,00		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		<b>478</b> ,00		,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		<b>497</b> ,00		,00
12	Deduzione abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		<b>478</b> ,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
147	Redditi fondiari non imponibili		<b>19</b> ,00		,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)		,00		,00
149	Residuo deduzione somme restituite		,00		,00



### ESEMPIO 21 – LOCAZIONE BREVE CON CEDOLARE SECCA

Il sig. Giovanni, proprietario di un A/3 in Napoli con rendita catastale di € 800

- lo loca in regime di libero mercato dal 1/08/2017 al 28/08/2017 ad un canone di € 900
- l'unità è rimasta a disposizione per la parte restante dell'anno.

Il contribuente ha optato per il regime della cedolare secca. Poiché il contratto non richiede l'obbligo di registrazione (essendo di durata inferiore a 30 giorni), la scelta per la cedolare secca deve essere fatta in sede di dichiarazione dei redditi.

Ai fini della compilazione del quadro B del Mod. 730/2018, occorre ripartire il periodo dell'anno come segue:

	Immobile a disposizione		Locazione a cedolare secca		Immobile a disposizione	
PERIODO	1-gen-17	31-lug-17	1-ago-17	28-ago-17	29-ago-17	31-dic-17
GIORNI	212		28		125	

Il quadro B viene così compilato:

#### 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	800,00	2	337	100		,00		<input type="checkbox"/>	F839			
B2	800,00	3	28	100	3	900,00		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		

**NEW:** da quest'anno non è più richiesta la compilazione della Sez. II "Dati relativi ai contratti di locazione" del quadro B per evidenziare che trattasi di un contratto di locazione di durata non superiore a 30 giorni.

Gli immobili non locati non sono soggetti all'Irpef in quanto soggetti ad IMU; i redditi relativi vanno indicati nel rigo 147 del Mod. 730-3.

Il prospetto di liquidazioni viene così compilato:

- rigo 6 "Imponibile cedolare secca":** € 900 che corrisponde al 100% del canone in quanto lo stesso è maggiore della rendita catastale rivalutata rapportata ai giorni (28)  

$$€ 800 \times 1,05 \times 28/365 = € 64,44$$
- rigo 147 "Redditi fondiari non imponibili":** importo relativo al periodo in cui l'immobile è stato tenuto a disposizione  

$$€ 800 \times 1,05 \times 337/365 \times 4/3 = € 1.034,08 \text{ (arrotondato € 1.034)}$$

RIEPILOGO DEI REDDITI		1 DICHARANTE	2 CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI	,00	,00
2	REDDITI AGRARI	,00	,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI	,00	,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI	,00	,00
5	ALTRI REDDITI	,00	,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA	900,00	,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)	,00	,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1 DICHARANTE	2 CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO	,00	,00

  

147	Redditi fondiari non imponibili	1.034,00	,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)	,00	,00
149	Residuo deduzione somme restituite	,00	,00

Si applica l'imposta sostitutiva del 21% sull'importo indicato al rigo 6; l'importo risultante, pari a € 189

(€ 900 x 21%), viene indicato nel rigo 80 e, non avendo ritenute sulla locazione breve, anche a rigo 81. Il medesimo importo verrà indicato nel rigo 99 e sarà trattenuto dal sostituto d'imposta in sede di conguaglio.

CEDOLARE SECCA LOCAZIONI		1 DICHIARANTE	2 CONIUGE
80	CEDOLARE SECCA DOVUTA	189 ,00	,00
81	DIFFERENZA	189 ,00	,00
82	ECCEDENZA CEDOLARE SECCA RISULTANTE DALLA PRECEDENTE DICHIARAZIONE	,00	,00
83	ACCONTI CEDOLARE SECCA VERSATI PER IL 2017	,00	,00

**Calcolo degli acconti di cedolare secca dovuti per il 2018:** poiché l'importo indicato nel rigo 81 è inferiore a € 271,07, il contribuente verserà un'unica rata di acconto pari a € 180 (€ 189 x 95% = € 179,55 arrotondato a € 180).

RIGO	LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DEL DICHIARANTE	Cod. Regione / Comune	CREDITI				DEBITI	
			Importi non rimborsabili	Credito	di cui da utilizzare in compensaz. in F24	di cui da rimborsare	Importi da non versare	Importi DA trattenere/versare
99	CEDOLARE SECCA LOCAZIONI							€ 189
100	PRIMA RATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2018							
101	SECONDA O UNICA RATA ACCONTO CEDOLARE SECCA 2018							€ 180

## ESEMPIO 22 – LOCAZIONE BREVE TRAMITE INTERMEDIARIO

Il sig. Giovanni, presenta la seguente situazione:

- rendita catastale dell'immobile abitativo, posseduto al 100%, situato in Napoli: € 300
- concede in locazione l'immobile dal 01/08/2017 al 15/08/2017 per un corrispettivo pari a € 800; la stipulazione del contratto avviene tramite l'intervento di un'agenzia immobiliare;
- l'immobile viene tenuto a disposizione per il restante periodo dell'anno.

Il proprietario opta per la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi (il contratto di durata fino a 30 giorni non è stato registrato) barrando la casella 11.

Il corrispettivo pattuito viene percepito il 1° agosto 2017, al netto della ritenuta del 21% applicata dall'intermediario immobiliare.

Il mod. CU 2018 rilasciato dall'intermediario è così compilata:

### 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
	X			15
Comune				
NAPOLI				
Provincia (sigla)				
NA				
Codice comune				
F 8 3 9				
Indirizzo				
VIALE AUGUSTO				
N. civico				
29				
Scala				
Interno				
Importo corrispettivo				
800,00				
Ritenuta operata				
168,00				
Locatore non proprietario				

Il quadro B del Mod. 730/2018 viene così compilato:

### 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	13 STATO DI EMERGENZA
			3 GIORNI	4 %								
B1	300,00	2	350	100		,00		<input type="checkbox"/>	F839			
B2	300,00	3	15	100	3	800,00		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		

La ritenuta applicata dall'intermediario (punto 15 della CU) va riportata nel nuovo **rigo F8**, Mod. 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
			,00				,00	
F8	Ritenute						168,00	

Calcoli da eseguire per la determinazione del valore da indicare nel Mod. 730-3 da chi presta assistenza:

- **rigo 147 "Redditi fondiari non imponibili"**: importo del periodo in cui l'immobile è stato a disposizione  

$$€ 300 \times 1,05 \times 350/365 \times 4/3 = € 402,74 \text{ (arrotondato € 403)}$$

147	Redditi fondiari non imponibili	403,00	,00
148	Reddito abitazione principale e pertinenze (soggette a IMU)	,00	,00
149	Residuo deduzione somme restituite	,00	,00

- **rigo 6 "Imponibile cedolare secca"**: € 800 che corrisponde al canone indicato in col. 6 del quadro B

RIEPILOGO DEI REDDITI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
1	REDDITI DOMINICALI		,00		,00
2	REDDITI AGRARI		,00		,00
3	REDDITI DEI FABBRICATI		,00		,00
4	REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI		,00		,00
5	ALTRI REDDITI		,00		,00
6	IMPONIBILE CEDOLARE SECCA		800,00		,00
7	Reddito abitazione principale e pertinenze (non soggette a IMU)		,00		,00
CALCOLO DEL REDDITO IMPONIBILE E DELL'IMPOSTA LORDA		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
11	REDDITO COMPLESSIVO		,00		,00

Si applica l'imposta sostitutiva del 21% sull'importo indicato al rigo 6; l'importo risultante, pari a € 168 (€ 800 x 21%), viene indicato nel rigo 80, mentre quello da indicare nel rigo 81 è pari a zero in quanto deriva dalla differenza tra quanto indicato al rigo 80 e quanto indicato nel rigo F8.

L'importo del rigo 81, pari a zero (avendo il contribuente optato per la cedolare secca, la ritenuta applicata è considerata a titolo d'imposta), viene considerato anche per determinare l'acconto dovuto per il 2018 e l'importo da trattenere a titolo di cedolare secca (il contribuente non dovrà versare acconti per il 2018 e non verranno trattenuti importi in tal senso).

CEDOLARE SECCA LOCAZIONI		1	DICHIARANTE	2	CONIUGE
80	CEDOLARE SECCA DOVUTA		168,00		,00
81	DIFFERENZA		0,00		,00
82	ECCEDENZA CEDOLARE SECCA RISULTANTE DALLA PRECEDENTE DICHIARAZIONE		,00		,00
83	ACCONTI CEDOLARE SECCA VERSATI PER IL 2017		,00		,00

RIPRODUZIONE VIETATA