

Il quadro A e B del modello 730/2012

di Federico Gavioli

Sono molto importanti, perché utilizzati da una percentuale rilevante di contribuenti che compilano la dichiarazione dei redditi, i quadri A e B del modello 730/2012; i due quadri riguardano rispettivamente:

- Quadro A = reddito dei terreni ;
- Quadro B = redditi dei fabbricati.

Il quadro A : reddito dei terreni

Il reddito dei terreni si distingue in reddito dominicale e reddito agrario. Al proprietario del terreno o al titolare di altro diritto reale spetta sia il reddito dominicale sia il reddito agrario, nel caso in cui lo stesso svolga direttamente l'attività agricola. Se l'attività agricola è esercitata da un'altra persona, il reddito dominicale spetta, comunque, al proprietario, mentre il reddito agrario spetta a chi svolge l'attività agricola.

Il reddito dominicale è costituito dalla parte dominicale del reddito medio ordinario ritraibile dal terreno attraverso l'esercizio di attività agricole. In pratica il reddito dominicale è quello derivante dalla terra nel suo stato naturale (rendita) e dai capitali in essa stabilmente investiti. In reddito dominicale si determina mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo stabilite dalla legge catastale per ciascuna qualità di classe di terreno.

Il reddito agrario è costituito dalla parte del reddito medio ordinario imputabile al capitale di esercizio e al lavoro di organizzazione di impiegati nei limiti delle potenzialità del terreno, nell'esercizio di attività agricole su di esse. Sono considerate attività agricole quelle :

- a) dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura;
- b) dirette all'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quelle del terreno su cui la produzione stessa insiste;
- c) dirette alla manipolazione , conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorchè non svolte sul terreno, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, con riferimento ai beni individuati, ogni due anni, con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze;
- d) di acquacultura in acque dolce-salmastre se i redditi che ne derivano sono per il soggetto prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole;
- e) di produzione di energie elettrica attraverso biocombustibili agro-forestali.

Il quadro A del reddito dei terreni deve essere compilato da:

- 1) chi è proprietario o possiede a titolo di enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, terreni situati nel territorio dello Stato per cui è prevista l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita. In caso di usufrutto o altro diritto reale il titolare della sola "nuda proprietà" non deve dichiarare il terreno;
- 2) l'affittuario che esercita l'attività agricola nei fondi in affitto e l'associato nei casi di conduzione associata. In questo caso deve essere compilata solo la colonna relativa al reddito agrario. L'affittuario deve dichiarare il reddito agrario a partire dalla data in cui ha effetto il contratto;

3) il socio, il partecipante dell'impresa familiare o il titolare d'impresa agricola individuale non in forma d'impresa familiare che conduce il fondo. Se questi contribuenti non possiedono il terreno a titolo di proprietà, enfiteusi, usufrutto o altro diritto reale, va compilata solo la colonna del reddito agrario.

Occorre ricordare che in questo quadro non devono essere dichiarati i terreni situati all'estero e quelli dati in affitto per usi non agricoli (ad es. per una cava o una miniera), in quanto costituiscono redditi diversi e, pertanto, vanno indicati nel rigo D4 del quadro D.

Poiché non producono reddito dominicale e agrario non devono essere dichiarati :

✓ i terreni che costituiscono pertinenze di fabbricati urbani, per esempio giardini, cortili ecc.;

✓ i terreni, parchi e giardini aperti al pubblico o la cui conservazione è riconosciuta di pubblico interesse dal Ministero per i beni e le attività culturali purché il proprietario non abbia ricavato alcun reddito dalla loro utilizzazione per tutto il periodo d'imposta. Tale circostanza deve essere comunicata all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro tre mesi dalla data in cui la proprietà è stata riconosciuta di pubblico interesse.

Tavola n. 1 – Quadro A redditi dei terreni del modello 730/2012

QUADRO A REDDITI DEI TERRENI								
N. ORD.	REDDITO DOMINICALE	TITOLO	REDDITO AGRARIO	POSSESSO		CANONE DI AFFITTO IN REGIME VINCOLISTICO	CASI PARTICOLARI	CONTINUAZIONE (*)
				GIORNI	%			
A1	.00		.00			.00		<input type="checkbox"/>
A2	.00		.00			.00		<input type="checkbox"/>
A3	.00		.00			.00		<input type="checkbox"/>
A4	.00		.00			.00		<input type="checkbox"/>
A5	.00		.00			.00		<input type="checkbox"/>
A6	.00		.00			.00		<input type="checkbox"/>
A7	.00		.00			.00		<input type="checkbox"/>
A8	.00		.00			.00		<input type="checkbox"/>

Il quadro B: Redditi dei fabbricati

Il reddito di fabbricati è costituito, a norma dell'articolo 36 del DPR 917/86, dal reddito medio ordinario ritraibile da ciascuna unità immobiliare urbana (di cui ovviamente il contribuente abbia il possesso a titolo di proprietà o di altro diritto reale). Sono considerate unità immobiliare urbane i fabbricati e le altre costruzioni stabili o le loro porzioni suscettibili di reddito autonomo. Le aree occupate dalle costruzioni e quelle che costituiscono pertinenze delle unità immobiliari sono considerate parti integranti di queste ultime. Titolare del reddito dei fabbricati è il proprietario dell'immobile, l'usufruttario o colui che vanta un diritto di uso di abitazione; non è invece ritenuto titolare di redditi di fabbricati il locatario in caso di sublocazione, in quanto i compensi percepiti sono classificabili tra i redditi diversi. Il reddito medio ordinario dei fabbricati è determinato secondo la rendita risultante in

catasto per le unità immobiliari e mediante stima diretta per i fabbricati a destinazione speciale o particolare.

Devono utilizzare il quadro B del modello 730/2012 :

- 1) i proprietari di fabbricati situati nello Stato italiano che sono o devono essere iscritti nel catasto dei fabbricati come dotati di rendita;
- 2) 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 C.C.);
- 3) i possessori di immobili che, secondo le leggi in vigore, non possono essere considerati rurali;
- 4) i soci di società semplici e di società ad esse equiparate, che producono reddito di fabbricati.

Non producono reddito dei fabbricati e quindi non vanno dichiarati:

- a) le costruzioni rurali utilizzate come abitazione che appartengono al possessore o all'affittuario dei terreni ed effettivamente adibite ad usi agricoli. In tale caso il relativo reddito è già compreso in quello catastale del terreno;
- b) le costruzioni che servono per svolgere le attività agricole comprese quelle destinate alla protezione delle piante, conservazione dei prodotti agricoli, custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- c) i fabbricati rurali destinati all'agriturismo;
- d) le unità immobiliari, per cui sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, per il solo periodo di validità del provvedimento, durante il quale l'unità immobiliare non deve essere comunque utilizzata;
- e) gli immobili completamente adibiti a sedi aperte al pubblico di musei, biblioteche, archivi, cineteche ed emeroteche, quando il possessore non ricava alcun reddito dall'utilizzo dell'immobile. Il contribuente in questo caso deve presentare una comunicazione all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate entro tre mesi dalla data in cui ha avuto inizio;
- f) le unità immobiliari destinate esclusivamente all'esercizio del culto, nonché i monasteri di clausura, se non sono locati, e le loro pertinenze.

I soggetti che hanno optato per la cedolare secca

A decorrere dall'anno d'imposta 2011, per le abitazioni concesse in locazione è stato introdotto un regime di tassazione definito "cedolare secca" sugli affitti che prevede l'applicazione di un'imposta che sostituisce, oltre che l'Irpef e le addizionali regionale e comunale, anche le imposte di registro e di bollo relative al contratto di locazione. L'opzione per l'applicazione della cedolare secca comporta che i canoni tassati con l'imposta sostitutiva sono esclusi dal reddito complessivo e, di conseguenza, non rilevano ai fini della progressività delle aliquote IRPEF.

L'opzione per tale regime spetta esclusivamente al locatore titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile, per contratti di locazione aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e relative pertinenze locati per finalità abitative. Il locatore, per beneficiare del regime della cedolare secca, deve comunicare preventivamente al conduttore, tramite lettera raccomandata, la scelta per il regime alternativo di tassazione e la conseguente rinuncia, per il corrispondente periodo di durata dell'opzione, ad esercitare la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone a qualsiasi titolo.

La base imponibile della cedolare secca è costituita dal canone di locazione annuo stabilito dalle parti, al quale si applica un'aliquota del 21% per i contratti disciplinati dal codice civile o a canone libero. È prevista anche un'aliquota agevolata del 19% per i contratti di locazione a canone concordato (o concertato) sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà edilizia e degli inquilini.

L'opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto o nella dichiarazione dei redditi.

A – Opzione in sede di registrazione del contratto; l’opzione per il regime della cedolare secca si esprime in sede di registrazione del contratto (utilizzando il modello Siria o il modello 69) per i contratti registrati a partire dalla data del 7 aprile 2011 (per i contratti prorogati per i quali il termine per il relativo pagamento non era ancora decorso alla data del 7 aprile 2011, l’opzione doveva essere espressa presentando il modello 69).

✓ **B – Opzione in sede di dichiarazione;** l’opzione va espressa nella dichiarazione dei redditi per i contratti in corso nel 2011, scaduti oppure oggetto di risoluzione volontaria alla data del 7 aprile 2011, nonché per i contratti in corso alla stessa data del 7 aprile 2011, per i quali era già stata eseguita la registrazione e per i contratti prorogati per i quali era già stato effettuato il relativo pagamento. L’opzione viene espressa in dichiarazione anche per i contratti di locazione per i quali non sussiste l’obbligo di registrazione (contratti di durata non superiore a trenta giorni complessivi nell’anno), salvo che il contribuente provveda alla registrazione volontaria o in caso d’uso del contratto in data antecedente alla presentazione della dichiarazione dei redditi. In tal caso l’opzione deve essere esercitata in sede di registrazione del contratto.

Occorre ricordare che nel caso di opzione in sede di dichiarazione la comunicazione al conduttore tramite lettera raccomandata deve essere stata già effettuata entro il termine per il versamento dell’acconto 2011 oppure, se non è dovuto acconto, deve essere effettuata entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi.

In entrambi i casi (opzione in sede di registrazione e opzione in dichiarazione) nella sezione I del quadro B vanno indicati i dati dell’immobile concesso in locazione e va barrata la casella di colonna 11 “Cedolare secca”, mentre nella sezione II del quadro B devono essere indicati gli estremi di registrazione del contratto di locazione (nel caso di contratti di durata non superiore a 30 giorni non registrati va invece barrata la casella “Contratti non sup. 30 gg.”).



Il reddito fondiario assoggettato alla cedolare secca deve essere aggiunto al reddito complessivo del locatore per determinare la condizione di familiare fiscalmente a carico, per calcolare le detrazioni per carichi di famiglia, le altre detrazioni d'imposta previste dall'articolo 13 del DPR 917/86, le detrazioni per canoni di locazione e, in generale, per stabilire la spettanza o la misura di benefici, fiscali e non, collegati al possesso di requisiti reddituali (es. I.S.E.E.).

23 marzo 2012
Federico Gavioli

www.commercialistatelematico.com

E' vietata ogni riproduzione totale o parziale di qualsiasi tipologia di testo, immagine o altro.
Ogni riproduzione non espressamente autorizzata è violativa della Legge 633/1941 e pertanto perseguibile penalmente

QUADRO B REDDITI DEI FABBRICATI

SEZIONE I - REDDITI DEI FABBRICATI - TASSAZIONE ORDINARIA E CEDOLARE SECCA

1	RENDITA	2 UTILIZZO	3 POSSESSO		5 CODICE CANONE	6 CANONE DI LOCAZIONE	7 CASI PARTICOLARI	8 CONTINUAZIONE (*)	9 CODICE COMUNE	10 ICI DOVUTA PER IL 2011	11 CEDOLARE SECCA
			GIORNI	%							
B1	.00					.00				.00	
B2	.00					.00				.00	
B3	.00					.00				.00	
B4	.00					.00				.00	
B5	.00					.00				.00	
B6	.00					.00				.00	
B7	.00					.00				.00	
B8	.00					.00				.00	
B9	.00					.00				.00	
B10	.00					.00				.00	

SEZIONE II - DATI RELATIVI AI CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI COMODATO

N. rigo riferim.	Mod. n.	Estremi di registrazione del contratto			COD. UFFICIO	Contratti non sup. 30 gg	Anno dichiar. ICI	N. rigo riferim.	Mod. n.	Estremi di registrazione del contratto			COD. UFFICIO	Contratti non sup. 30 gg	Anno dichiar. ICI
		DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO						DATA	SERIE	NUMERO E SOTTONUMERO			
B11				/ /				B13			/ /				
B12				/ /				B14			/ /				

Indicare gli estremi della registrazione del contratto