



### ***Il debutto in Unico 2012 della cedolare secca***

#### **La compilazione del quadro RB**

Il quadro RB di Unico 2012 si presenta, quest'anno, in una nuova veste grafica per accogliere le indicazioni relative all'opzione per la cedolare secca sugli affitti (art.3, D.Lgs. n.23/11). L'esercizio di tale opzione, sottrae i canoni di locazione relativi agli immobili ad uso abitativo, alla tassazione progressiva Irpef (oltre che alle addizionali comunali e regionali e all'imposta di registro e di bollo dovute sul contratto di locazione) per assoggettarli ad un'imposta sostitutiva con aliquota ordinaria pari al 20%, ovvero, con aliquota agevolata del 19% se trattasi di contratti di locazione a canone concordato di cui alla L. n.431/98.

Resta fermo che il quadro RB deve essere compilato per dichiarare i redditi fondiari derivanti da fabbricati situati nel territorio dello Stato ed iscritti in catasto con attribuzione di rendita. Il riferimento ai requisiti dell'ubicazione nel territorio Italiano e dell'iscrizione catastale impongono una precisazione: i redditi dei fabbricati situati all'estero, così come i redditi non determinabili catastalmente non devono essere dichiarati nel quadro RB, bensì nell'ambito del quadro RL - rigo RL12 - appartenendo alla categoria dei redditi diversi.

#### *⇒ I diritti reali di godimento*

Titolare del reddito fondiario e, quindi, obbligato alla dichiarazione, è il soggetto che possiede l'immobile a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale. Con riferimento ai diritti reali di godimento, si richiama l'attenzione sul diritto di abitazione (fattispecie limitata di usufrutto) consistente nel diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

Tale diritto, ai sensi dell'art.540 c.c., è riservato al coniuge superstite sulla casa adibita a residenza familiare, se di proprietà del defunto o comune. Pertanto, il coniuge superstite dovrà utilizzare il quadro RB per dichiarare il reddito dell'unità immobiliare in argomento e quello delle relative pertinenze atteso che il diritto di abitazione si estende anche a queste ultime.

Per contro, secondo un ormai consolidato orientamento giurisprudenziale<sup>1</sup>, il diritto ad abitare la casa familiare riconosciuto ad uno dei due coniugi in caso di separazione legale o divorzio, non costituisce un diritto reale, bensì un diritto personale di godimento (Agenzia Entrate [C.M. n.17/06](#)). Ne consegue che il coniuge assegnatario della casa familiare, che non sia proprietario o contitolare di diritti reali di godimento sulla stessa, non deve dichiarare il relativo reddito fondiario. Il reddito della predetta unità immobiliare è imputabile al coniuge proprietario dell'immobile medesimo che provvederà, pertanto, a dichiararlo nel quadro RB.

L'imputazione del reddito al periodo d'imposta avviene sulla base di due criteri:

- ➔ proporzionalmente alla durata del possesso del bene. Pertanto nell'ipotesi di mutamenti di titolarità dell'immobile in corso d'anno (es. compravendita del fabbricato) il reddito viene imputato ai titolari in base alla durata del rispettivo periodo di possesso (rigo RB1, colonna 3);
- ➔ proporzionalmente alla quota di possesso del bene medesimo. Conseguentemente, nel caso di contitolarità di diritti reali dello stesso tipo (es. più comproprietari) ciascuno dovrà imputarsi un reddito proporzionale alla sua quota (rigo RB1, colonna 4), mentre in caso di contitolarità di diritti di tipo diverso (nuda proprietà ed usufrutto) il reddito è attribuito, come detto sopra, al titolare di quello che attribuisce il possesso. Sul nudo proprietario, quindi, non grava alcun obbligo dichiarativo.

<sup>1</sup> Corte di Cassazione, sentenze n.18476/05, n.5455/03, n.11096/02.

## Esempi di compilazione in caso di opzione "cedolare secca"

Il quadro RB è diviso in due sezioni. Nella prima sezione, dal rigo RB1 al rigo RB6, devono essere forniti i dati reddituali e quelli relativi all'imponibile, ordinario ed ex cedolare secca. Nel rigo RB10 va indicato il totale degli imponibili per ciascuna delle due modalità di tassazione, mentre il rigo RB11 è destinato, esclusivamente, alla liquidazione dell'imposta determinata secondo la disciplina della cedolare secca. L'imponibile determinato secondo la disciplina ordinaria, invece, confluisce nel reddito complessivo e deve essere riportato, insieme ad eventuali altri redditi, nel rigo RN1, colonna 5, concorrendo alla determinazione dell'Irpef dovuta con riferimento al periodo d'imposta 2011.

Nella seconda sezione devono essere riportati i dati relativi ai contratti di locazione e comodato necessari per fruire:

- ➔ della riduzione del 30% del reddito (in caso di tassazione ordinaria) se il fabbricato è situato in Comuni ad alta densità abitativa e locato a canone concordato, ovvero, se si trova in Abruzzo ed è locato o concesso in comodato a soggetti residenti nei comuni colpiti dal sisma del 2009, le cui abitazioni siano state distrutte o dichiarate inagibili;
- ➔ della cedolare secca.

Di seguito si illustrano, con alcuni esempi, le modalità di compilazione del quadro RB avendo particolare riguardo all'opzione per la cedolare secca.

### Esempio 1

Abitazione concessa in locazione in regime di libero mercato ad un canone annuo pari a €12.000. Il contratto era già in essere alla data del 1° gennaio 2011 ed è stato rinnovato il 30 marzo 2011. In tal caso, come precisato dall'Agenzia delle Entrate con la [C.M. n.26/11](#), punto 8.1.1, l'opzione per il nuovo regime avviene direttamente in dichiarazione. L'applicazione della cedolare secca riguarda entrambe le annualità, vale a dire, quella che scade nel 2011 e quella che decorre dallo stesso anno e scade nel 2012. Pertanto, tutti i canoni percepiti nel 2011 sono tassati in base alla cedolare secca. Sono stati versati acconti per €1.714.

Il quadro RB sarà così compilato.

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI										CEDOLARE SECCA			
Rigo	Rendita catastale		Utilizzo		giorni		Possesso		IMPONIBILE tassazione ordinaria	CEDOLARE SECCA			
	1	2	3	4	5	6	7	8		9	10	11	12
RB1	1.050,00		3		365		100			X	12.000,00		
Sezione I Redditi dei fabbricati	3	12.000,00			H501		300,00						

Il reddito imponibile è dato dall'importo maggiore fra la rendita catastale rivalutata del 5% rapportata ai giorni e alla percentuale di possesso e il canone di locazione di colonna 6 rapportato sempre alla percentuale di possesso

**Cod.3** = immobile locato in regime di libero mercato o con patto in deroga

La colonna 12 va barrata per indicare l'opzione per la cedolare secca

Poiché si esercita l'opzione per la cedolare secca il canone di locazione va indicato per l'intero importo senza l'abbattimento forfettario del 15%

Codice del Comune dove è ubicato l'immobile (Roma)

Importo dell'Ici dovuta nel 2011

Questa colonna va compilata solo nel caso in cui l'immobile sia in tutto o in parte locato. Poiché si esercita l'opzione per la **cedolare secca** si deve indicare il **codice 3**. Corrispondentemente il canone di locazione da indicare in colonna 6 è pari al 100%

La determinazione dell'imposta cedolare secca avviene nel rigo RB11. Per effetto dell'opzione, infatti, il reddito dell'abitazione non concorre a formare il reddito complessivo ai fini Irpef.

Imposta cedolare secca										Totale imposta cedolare secca		Acconti versati		Acconti sospesi		Eccedenza acconto cedolare secca compensata mod. F24	
Rigo	Imposta cedolare secca 21%		Imposta cedolare secca 19%		Totale imposta cedolare secca		Acconti versati		Acconti sospesi		Eccedenza acconto cedolare secca compensata mod. F24						
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12					
RB11	2.520,00				2.520,00		1.714,00										
	Cedolare secca risultante dal Mod. 730/2012																
	trattenuta dal sostituto		rimborso dal sostituto		credito compensato F24 IMU		Imposta a debito		Imposta a credito								
	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18					
				806,00													

## Esempio 2

Abitazione con rendita catastale di €1.000, tenuta a disposizione (trattasi cioè di unità immobiliare posseduta in aggiunta all'abitazione principale e tenuta sfitta) fino al 30 aprile 2011. Dal 1° maggio 2011 locata in regime di libero mercato ad un canone annuo di locazione di €14.400 (€1.200 mensili). In questo caso, l'opzione per la cedolare secca è già stata esercitata in sede di registrazione del contratto. In data 6 luglio e 30 novembre 2011 sono stati versati gli acconti per un importo complessivo pari a €1.380.

Poiché il contratto ha decorrenza in corso d'anno, accade che nel medesimo periodo d'imposta coesistono annualità per le quali è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca e periodi in cui l'immobile non è oggetto di contratti di locazione. Ne deriva che saranno assoggettati a cedolare secca i canoni relativi al periodo in cui l'abitazione è locata mentre, per il periodo in cui l'abitazione è stata a disposizione, sarà soggetta a tassazione ordinaria la rendita catastale.

Il quadro RB sarà così compilato.

### Reddito da assoggettare ad Irpef e relative addizionali

Il primo rigo si riferisce al periodo dell'anno in cui l'abitazione è tenuta a disposizione. Il reddito da assoggettare ad Irpef e addizionali si ottiene moltiplicando la rendita catastale di colonna 1 per il numero di giorni (col.3) diviso 365 e moltiplicando il risultato ottenuto per la percentuale di possesso (col.4) diviso 100.  
**Attenzione:** l'imponibile di colonna 11 deve essere riportato, insieme ad eventuali altri redditi, nel rigo RN1, col.5, per la determinazione dell'Irpef

Trattandosi di unità immobiliare tenuta a disposizione, la rendita catastale rivalutata del 5% è aumentata di 1/3.

I dati dello stesso fabbricato sono indicati su più righe poiché nel corso del 2011 ne è variato l'utilizzo

**Cod. 2** = immobile tenuto a disposizione

Nel caso di uno stesso fabbricato esposto su più righe le colonne 9 e 10 devono essere compilate solo nel primo rigo

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI	Rendita catastale				Utilizzo				Possesso		CEDOLARE SECCA			
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
<b>RB1</b>	1.400,00	2	120	100							460,00			
<b>Sezione I</b> Redditi dei fabbricati tassazione ordinaria e Cedolare secca														
<b>RB2</b>	1.400,00	3	245	100								X	9.666,00	
<b>Esclusi i fabbricati all'estero da includere nel Quadro RL</b>														

In colonna 2 indicare codice 3 = immobile locato in regime di libero mercato.  
La casella di colonna 8 va barrata per indicare che si tratta dello stesso fabbricato del rigo precedente

Opzione per la cedolare secca

Poiché è stata espressa l'opzione per la cedolare secca, il canone di locazione va considerato per l'intero importo senza l'abbattimento forfettario del 15%.  
In ogni caso, in colonna 6 va indicato l'importo del canone rapportato alla durata della locazione nell'anno (245gg.)

### Reddito da assoggettare ad imposta sostitutiva

Il secondo rigo, con riferimento alla medesima abitazione del rigo precedente, si riferisce al periodo dell'anno in cui l'abitazione è locata. Il reddito da assoggettare ad imposta sostitutiva è pari al maggiore fra la quota di rendita e la quota di canone. In tal caso, la quota di canone (€9.666) è maggiore della quota di rendita (1.400x245/365x100/100=940). Pertanto, l'imponibile per la cedolare secca è €9.666.

**Attenzione:** la liquidazione dell'imposta cedolare secca e la determinazione del saldo da versare avviene nel rigo RB 11

Questa colonna va compilata poiché l'immobile è locato (anche se solo per una parte dell'anno).  
Poiché è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca si deve indicare il codice 3.  
Corrispondentemente il canone di locazione da indicare in colonna 6 è pari al 100%

La determinazione dell'imposta cedolare secca avviene nel rigo RB11. Per effetto dell'opzione, infatti, il reddito dell'abitazione non concorre a formare il reddito complessivo ai fini Irpef.

Imposta cedolare secca	Imposta cedolare secca 21%	Imposta cedolare secca 19%	Totale imposta cedolare secca	Acconti versati	Acconti sospesi	Eccedenza acconto cedolare secca compensata mod. F24
RB11	2.030,00	,00	2.030,00	1.380,00	,00	,00
	Cedolare secca risultante dal Mod. 730/2012					
	trattenuta dal sostituto	rimborsata dal sostituto	credito compensato F24 IMU		Imposta a debito	Imposta a credito
	,00	,00	,00		650,00	,00

### Esempio 3

Abitazione concessa in locazione situata nel comune di Catania (comune ad alta intensità abitativa) ai sensi dell'art.2, co.3, della L. n.431/98, (contratto stipulato sulla base degli accordi locali fra le associazioni di categoria dei proprietari e di conduttori, *c.d. contratto a canone convenzionato/controllato o anche concordato*) con rendita catastale pari a €1.500 e canone di locazione pari a €800 mensili (€9.600). Il contratto era già in essere alla data del 1° gennaio 2011 ed è stato rinnovato il 30 marzo 2011. In tal caso, come precisato dall'Agenzia delle Entrate con la C.M. n.26/11, l'opzione per il nuovo regime avviene direttamente in dichiarazione. L'applicazione della cedolare secca riguarda entrambe le annualità, vale a dire quella che scade nel 2011 e quella che decorre dallo stesso anno e scade nel 2012. Sono stati versati acconti per €1.240. Pertanto, tutti i canoni percepiti nel 2011 sono tassati in base alla cedolare secca. Trattandosi di locazione a canone concordato in comune ad alta intensità abitativa si applica l'aliquota agevolata pari al 19%.

Il quadro RB sarà così compilato.

**Cod. 8** = immobile sito in comune ad alta densità abitativa e concesso in locazione a canone concordato

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI	RB1	Rendita catastale	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	IMPONIBILE tassazione ordinaria	CEDOLARE SECCA		
		1	2	3	4		Cedolare secca	IMPONIBILE cedolare secca 21%	IMPONIBILE cedolare secca 19%
Sezione I Redditi dei fabbricati		1.575,00	8	365	100		X	,00	9.600,00
		Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione I	Codice Comune	ICI dovuta per il 2011		
		3	9.600,00			C351	300,00		

Questa colonna va compilata solo nel caso in cui l'immobile sia in tutto o in parte locato. Poiché si esercita l'opzione per la **cedolare secca** si deve indicare il **codice 3**. Corrispondentemente il canone di locazione da indicare in colonna 6 è pari al 100%

Poiché si esercita l'opzione per la cedolare secca il canone di locazione va indicato per l'intero importo senza l'abbattimento forfettario del 15%

Il reddito imponibile è dato dall'importo maggiore fra la rendita catastale rivalutata del 5% rapportata ai giorni e alla percentuale di possesso e il canone di locazione rapportato alla percentuale di possesso. Poiché si è espressa l'opzione per la cedolare secca, il reddito così determinato, senza l'abbattimento del 30% (che spetterebbe ai fini Irpef trattandosi di immobile situato a Catania -comune ad alta densità abitativa- e locato a canone convenzionato) va riportato in colonna 14. Si perde l'abbattimento del 30% ma si fruisce dell'aliquota agevolata del 19%

La determinazione dell'imposta cedolare secca avviene nel rigo RB11. Per effetto dell'opzione, infatti, il reddito dell'abitazione non concorre a formare il reddito complessivo ai fini Irpef.

Imposta cedolare secca	Imposta cedolare secca 21%	Imposta cedolare secca 19%	Totale imposta cedolare secca	Acconti versati	Acconti sospesi	Eccedenza acconto cedolare secca compensata mod. F24
RB11	,00	1.824,00	1.824,00	1.240,00	,00	,00
	Cedolare secca risultante dal Mod. 730/2012					
	trattenuta dal sostituto	rimborsata dal sostituto	credito compensato F24 IMU		Imposta a debito	Imposta a credito
	,00	,00	,00		584,00	,00

Si ricorda che in tutti i casi sopra riportati sarà necessario compilare anche la sezione II del Quadro RB.

Se l'opzione per l'applicazione della cedolare secca comporta che i canoni siano esclusi dal reddito complessivo e che, quindi, non rilevino ai fini della progressività delle aliquote Irpef, non assume alcuna rilevanza con riferimento all'attribuzione di altri benefici fiscali (quali le detrazioni per figli a carico, per lavoro dipendente, per canoni di locazione ecc.) ovvero, con riferimento all'accesso a prestazioni di natura sociale o assistenziale collegate alla situazione reddituale (Isee).

In altri termini, in ogni caso in cui la spettanza dei benefici predetti sia collegata all'ammontare del reddito complessivo, in questo vanno inclusi anche i redditi fondiari assoggettati all'imposta sostitutiva costituiti dal canone stabilito contrattualmente, ovvero, nel caso in cui il canone risulti inferiore alla rendita dell'immobile locato, dalla rendita rivalutata del 5%. Tali redditi devono essere indicati nel quadro RN, col.1.

		<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Reddito assoggettato a cedolare secca</div>					
		↓					
<b>QUADRO RN</b> IRPEF	<b>RNI</b>	<b>REDDITO COMPLESSIVO</b>	Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali 1	Credito per fondi comuni di cui ai quadri RF, RG e RH 2	Perdite compensabili con credito per fondi comuni 3	Reddito minimo da partecipazione in società non operative 4	5
			,00	,00	,00	,00	,00