

3. QUADRO RB – REDDITI DEI FABBRICATI

A che cosa serve il quadro RB

Dovete utilizzare il quadro RB per dichiarare i redditi dei fabbricati anche se tali redditi non sono variati rispetto all'anno precedente.

Nel compilare il quadro dovete indicare i dati di tutti i fabbricati. In questo quadro dovete anche indicare i dati necessari per usufruire delle agevolazioni previste per i contratti di locazione.

Com'è composto il quadro RB

Il quadro RB è composto da due sezioni: la prima (RB1-RB11) serve per dichiarare i redditi dei fabbricati; la seconda (RB12-RB14), serve per indicare i dati necessari per usufruire delle agevolazioni previste per i contratti di locazione di cui si parla più avanti.

Se dovete dichiarare più di dieci situazioni/fabbricati va compilato un quadro aggiuntivo ricordando di numerare progressivamente la casella "Mod. N." posta in alto a destra del Modello. In questo caso scrivete il totale del reddito dei fabbricati nel rigo RB11 del primo quadro che avete utilizzato (Mod. N. 1).

Chi deve compilare il quadro RB

Deve compilare il quadro RB:

- chi è proprietario di fabbricati situati nel territorio dello Stato italiano che sono o devono essere iscritti nel catasto dei fabbricati come dotati di rendita;
- chi è titolare 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. Vedere in APPENDICE, voce "Diritto di abitazione";
- chi possiede fabbricati che vengono utilizzati in modo promiscuo, cioè sia per usi personali o familiari che per attività professionali, artigianali o d'impresa;
- chi esercita attività d'impresa per gli immobili che, pur utilizzati per l'esercizio della propria attività, non sono considerati relativi all'impresa in quanto non sono stati indicati nell'inventario o nel registro dei beni ammortizzabili oppure sono stati esclusi, in base alla normativa vigente, dal patrimonio dell'impresa;
- chi possiede immobili che secondo le leggi in vigore non hanno i requisiti per essere considerati rurali (vedere in APPENDICE, voce "Costruzioni rurali").

CASI PARTICOLARI

- 1) I locali per la portineria, l'alloggio del portiere e gli altri servizi di proprietà condominiale dotati di rendita catastale autonoma devono essere dichiarati dal singolo condomino solo se la quota di reddito che gli spetta per ciascuna unità immobiliare è superiore a euro 25,82. L'esclusione non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi.
- 2) I soci di cooperative edilizie non a proprietà indivisa assegnatari di alloggi, anche se non ancora titolari di mutuo individuale, devono dichiarare il reddito dell'alloggio assegnato con verbale di assegnazione della cooperativa. Analogo obbligo vale per gli assegnatari di alloggi che possono essere riscattati o per i quali è previsto un patto

Redditi da proprietà condominiali

Soci di cooperative Edilizie

di futura vendita da parte di Enti come lo IACP (Istituto Autonomo Case Popolari), ex INCIS (Istituto Nazionale Case per gli Impiegati dello Stato), ecc.

Redditi di natura Fondiaria

3) I redditi di natura fondiaria derivanti dai lastrici solari e dalle aree urbane e i fabbricati situati all'estero devono essere dichiarati nel quadro RL, contenuto nel Fascicolo 2.

Immobili in comodato

4) Gli immobili concessi in comodato non devono essere dichiarati dal comodatario (es. un familiare che utilizza gratuitamente l'immobile) ma dal proprietario.

Quali immobili non vanno dichiarati

Non vanno dichiarati:

- le costruzioni rurali utilizzate come abitazione che appartengono al possessore o all'affittuario dei terreni ed effettivamente adibite ad usi agricoli. Le unità immobiliari che sulla base della normativa vigente non hanno i requisiti per essere considerate rurali devono essere dichiarate utilizzando, in assenza di quella definitiva, la rendita presunta. Sono comunque considerate produttive di reddito di fabbricati le unità immobiliari che rientrano nelle categorie A/1 e A/8 e quelle che hanno caratteristiche di lusso;
- le costruzioni strumentali alle attività agricole, comprese quelle destinate alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli, alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- i fabbricati rurali destinati all'agriturismo;
- gli immobili per i quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il proprietario non deve dichiarare l'immobile solo per il periodo al quale si riferisce il provvedimento e solo se durante questo periodo non ha utilizzato l'immobile;
- gli immobili completamente adibiti a musei, biblioteche, archivi, cineteche ed emeroteche aperti al pubblico. Il proprietario non deve denunciare l'immobile quando dalla sua utilizzazione non gli deriva alcun reddito per l'intero anno. Tale circostanza deve essere comunicata all'ufficio delle Entrate entro tre mesi dalla data in cui ha avuto inizio;
- gli immobili destinati esclusivamente all'esercizio del culto e le loro pertinenze, nonché i monasteri di clausura, a meno che non siano dati in locazione;
- gli immobili adibiti esclusivamente alla propria attività professionale e d'impresa.

Valorizzazione del patrimonio abitativo rurale

Non vanno altresì dichiarati, in quanto considerati compresi nel reddito dominicale ed agrario dei terreni su cui insistono, i redditi dei fabbricati situati nelle zone rurali e non utilizzabili ad abitazione alla data del 7 maggio 2004, che vengono ristrutturati nel rispetto della vigente disciplina edilizia dall'imprenditore agricolo proprietario e che acquisiscono i requisiti di abitabilità previsti dalle vigenti norme, se concessi in locazione dall'imprenditore agricolo. Tale disciplina, valevole ai fini delle imposte dirette, si applica per il periodo relativo al primo contratto di locazione che abbia una durata non inferiore a cinque anni e non superiore a nove anni (art. 12 del D.Lgs. n. 99 del 29 marzo 2004, in vigore dal 7 maggio 2004).

Come si compila il quadro RB e l'uso dei quadri aggiuntivi

Ogni rigo (da RB1 a RB10) del quadro RB serve per indicare una determinata situazione fiscale di un immobile.

Da ora in poi trovate le istruzioni per compilare il quadro RB, rigo per rigo.

Per ciascun immobile sono previsti dieci tipi di dati, da indicare nelle rispettive colonne.

Come compilare i rigi RB1 - RB11

Se nel corso del 2007 è variato l'utilizzo dell'immobile (abitazione principale, a disposizione, locata ecc.) o la quota di possesso o l'immobile è stato distrutto o dichiarato inagibile a seguito di eventi calamitosi, dovete compilare un rigo per ogni diversa situazione.

Può essere utile vedere in APPENDICE, voci "Immobili inagibili", "Deduzione per l'abitazione principale - Casi particolari", "Unità immobiliari tenute a disposizione"

Se usufruite dell'agevolazione relativa alla sospensione della procedura esecutiva di sfratto per la durata di otto mesi a decorrere dal 15 febbraio 2007 prevista dalla Legge 8 febbraio 2007, n. 9 dovete compilare due distinti rigi barrando la casella continuazione di colonna 7: un rigo riservato all'esposizione dei dati del fabbricato relativi al periodo di sospensione (dal 15 febbraio al 15 ottobre 2007), l'altro rigo riservato all'esposizione dei dati dello stesso fabbricato relativi alla restante parte dell'anno (dal 1 gennaio al 14 febbraio e dal 16 ottobre al 31 dicembre 2007).

Per esporre nel rigo i dati del periodo di sospensione indicate:

- nella colonna 3 il numero dei giorni relativi al periodo di sospensione che non può essere superiore a 243;
- nella colonna 5 il canone di locazione relativo al solo periodo di sospensione;
- nella colonna 6 "Casi particolari" il codice "6".

Nell'altro rigo utilizzato per esporre i dati del fabbricato relativi alla restante parte dell'anno indicate:

- nella colonna 3 il numero dei giorni dell'anno non compresi nel periodo di sospensione;
- nella colonna 5 il canone di locazione relativo ai giorni non compresi nel periodo di sospensione.

L'agevolazione prevede l'esclusione dal reddito imponibile del fabbricato della quota di reddito relativa al periodo per il quale ha operato la sospensione della procedura esecutiva di sfratto. Tale agevolazione riguarda gli immobili adibiti ad uso di abitazione situati nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta densità abitativa (di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003) e locati a soggetti con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro che abbiano nel proprio nucleo familiare figli fiscalmente a carico ovvero che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare ultrasessantacinquenni, malati terminali ovvero handicappati con invalidità superiore al 66%, purché non posseggano altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza.

Righi RB1 - RB10

Colonna 1 (Rendita catastale): scrivere l'ammontare della rendita catastale rivalutata del 5%. Per gli immobili non censiti o con rendita catastale non più adeguata scrivere la rendita catastale presunta.

In caso di immobili inagibili vedere in APPENDICE, voce "Immobili inagibili".

Colonna 2 (Utilizzo):

- scrivere **1** se l'immobile è utilizzato come abitazione principale.

Si considera abitazione principale quella nella quale il contribuente o i suoi familiari (coniuge, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado) dimorano abitualmente.

Per l'abitazione principale compete la deduzione dal reddito complessivo fino all'ammontare della rendita catastale dell'unità immobiliare stessa e delle relative pertinenze. La deduzione va indicata nel **rigo RN2** (vedere istruzioni al rigo RN2).

La deduzione spetta anche quando l'unità immobiliare costituisce la dimora principale soltanto dei familiari del contribuente che vi risiedono.

È bene ricordare che la deduzione per l'abitazione principale compete per una sola unità immobiliare, per cui se un contribuente possiede due immobili, uno adibito a propria abitazione principale ed uno utilizzato da un proprio familiare, la deduzione spetta esclusivamente per il reddito dell'immobile adibito ad abitazione principale del contribuente.

La deduzione per l'abitazione principale spetta anche nel caso in cui si trasferisce la propria dimora abituale a seguito di ricovero permanente in istituti di ricovero o sanitari, purché l'unità immobiliare non risulti locata;

- scrivere **2** se l'immobile è tenuto a disposizione e, quindi, non è utilizzato come abitazione principale. In tal caso si applica l'aumento di un terzo della rendita catastale rivalutata (per i casi particolari vedere in APPENDICE, voce "Unità immobiliari tenute a disposizione");
- scrivere **3** se l'immobile è locato in regime di libero mercato o "patti in deroga";
- scrivere **4** se l'immobile è locato in regime legale di determinazione del canone ("equo canone");
- scrivere **5** se l'immobile è una pertinenza dell'abitazione principale (box, cantina, ecc.) dotata di rendita catastale autonoma. Sono considerate pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie diverse da quelle ad uso abitativo, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole al servizio dell'abitazione principale (anche se non appartengono allo stesso fabbricato);
- scrivere **6** se l'immobile è utilizzato in parte come abitazione principale e in parte per la propria attività;
- scrivere **8** se l'immobile si trova in un comune ad alta densità abitativa ed è concesso in locazione in base agli accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (legge n. 431/98 art. 2, comma 3, e art. 5, comma 2). Vedere in APPENDICE, voce "Comuni ad alta densità abitativa";
- scrivere **9** se l'immobile non rientra in nessuno dei casi precedenti;

Colonna 3 (Periodo di possesso): scrivere per quanti giorni è stato posseduto l'immobile (365 se per tutto l'anno). Se vengono utilizzati più righe per indicare le diverse situazioni relative al singolo fabbricato, la somma dei giorni presenti nei singoli righe non può essere superiore a 365. Il reddito dei fabbricati di nuova costruzione va dichiarato a partire dalla data in cui il fabbricato è pronto all'uso o è stato comunque utilizzato dal possessore.

Nel caso in cui usufruite dell'agevolazione di cui alla Legge 8 febbraio 2007, n. 9 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" per compilare la presente colonna si rimanda alle istruzioni fornite nella premessa del paragrafo "Come compilare i righe da RB1 a RB10".

Colonna 4 (Percentuale di possesso): scrivere la quota di possesso espressa in percentuale (100 se per l'intero).

Colonna 5 (Canone di locazione): la colonna 5 va utilizzata se tutto o parte dell'immobile è dato in locazione e non si configuri attività d'impresa, anche occasionale. Se l'immobile è locato si ha diritto a una deduzione forfettaria del 15 per cento (25 per cento per i fabbricati situati nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano) sul canone annuo che risulta dal contratto di locazione. Scrivere in questa colonna l'importo al netto della deduzione, calcolando l'eventuale rivalutazione automatica sulla base dell'indice ISTAT e l'eventuale maggiorazione percepita in caso di sublocazione. L'ammontare indicato non deve comprendere le spese di condominio, luce, acqua, gas, portiere, ascensore, riscaldamento e simili eventualmente incluse nel canone. In caso di comproprietà il canone va indicato per intero indipendentemente dalla quota di possesso salvo quanto chiarito nelle istruzioni relative alla compilazione della colonna 6 per il caso particolare "5". Se il fabbricato è stato posseduto per una parte dell'anno indicare il canone relativo al periodo di possesso. Se l'immobile è posseduto in comproprietà ma è dato in locazione soltanto da uno o più comproprietari per la propria quota (es.: immobile posseduto da tre comproprietari locato ad uno di essi dagli altri due) va indicata soltanto la quota del canone annuo di locazione spettante al contribuente e nella colonna 6 "Casi particolari" deve essere indicato il codice "5".

Non devono essere dichiarati i canoni (derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo) non percepiti per morosità dell'inquilino se, entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi, si è concluso il procedimento di convalida di sfratto per morosità. In tal caso deve essere comunque dichiarata la rendita catastale.

Nel caso in cui usufruite dell'agevolazione di cui alla Legge 8 febbraio 2007, n. 9 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" per compilare la presente colonna si rimanda alle istruzioni fornite nella premessa del paragrafo "Come compilare i righe da RB1 a RB10".

Se il contratto di locazione comprende oltre all'abitazione anche le sue pertinenze (box, cantina, ecc.) e queste sono dotate di rendita catastale autonoma, bisogna indicare per ciascuna unità immobiliare la quota del canone ad essa relativa. Le quote si calcolano ripartendo il canone in misura proporzionale alla rendita catastale di ciascuna unità immobiliare.

Per ottenere la quota proporzionale del canone di locazione applicare la formula:

$$\text{Quota proporzionale del canone} = \frac{\text{canone totale} \times \text{singola rendita}}{\text{totale delle rendite}}$$

Esempio:

Rendita catastale dell'abitazione rivalutata del 5%:	464,81
Rendita catastale della pertinenza rivalutata del 5%:	51,65
Canone di locazione totale:	10.329,14

$$\text{Quota del canone relativo alla abitazione: } \frac{10.329,14 \times 464,81}{(464,81 + 51,65)} = 9.296,15$$

$$\text{Quota del canone relativo alla pertinenza: } \frac{10.329,14 \times 51,65}{(464,81 + 51,65)} = 1.032,99$$

Colonna 6 (Casi particolari):

- scrivere **1** se l'immobile è stato distrutto o è inagibile a seguito di eventi sismici o altri eventi calamitosi e per legge è stato escluso da tassazione, a patto che il Comune di appartenenza abbia rilasciato un certificato in cui si dichiara la distruzione o l'inagibilità dell'immobile (per maggiori informazioni vedere in APPENDICE, voce "Immobili inagibili");
- scrivere **3** se l'immobile è inagibile per altre cause ed è stata richiesta la revisione della rendita catastale;
- scrivere **4** se l'immobile è stato locato ma non sono stati percepiti i canoni per morosità e se il procedimento di convalida di sfratto per morosità si è concluso entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi
- scrivere **5** se l'immobile è posseduto in comproprietà ed è dato in locazione soltanto da uno o più comproprietari ciascuno per la propria quota (es.: immobile posseduto da tre comproprietari locato ad uno di essi dagli altri due); in tal caso nella colonna 5 va indicata soltanto la quota del canone annuo di locazione spettante al contribuente e non l'intero canone annuo;
- scrivere **6** se per l'immobile, locato a soggetti che si trovano in particolari condizioni di disagio e situato nei comuni capoluoghi di provincia, nei comuni con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta densità abitativa; è intervenuta la sospensione della procedura esecutiva di sfratto per la durata di otto mesi a decorrere dal 14 febbraio 2007, disposta dalla Legge 8 febbraio 2007, n. 9.

Colonna 7 (Continuazione): barrate la casella per indicare che si tratta dello stesso fabbricato del rigo precedente.

Colonna 8 (Imponibile): in questa colonna dovete indicare per ciascun immobile le quote di reddito imponibile da calcolare osservando le seguenti istruzioni:

- **se per esporre i dati del fabbricato avete utilizzato un solo rigo** (ad esempio non sono variati l'utilizzo dell'immobile e la quota di possesso) operate come segue:

a) se il fabbricato non è locato o non è tenuto a disposizione (codici **1, 5, 6 e 9** nel campo "Utilizzo", colonna 2), scrivete nella colonna 8 l'importo della rendita catastale (colonna 1) moltiplicata per il numero di giorni (col. 3) diviso 365 e moltiplicata per la percentuale di possesso (col. 4) diviso 100.

Nel caso di parziale locazione dell'immobile adibito ad abitazione principale, per determinare l'importo da riportare nella colonna 8 vedete le istruzioni riportate di seguito con riferimento alla lettera c).

Se è stato indicato il codice 9 nel campo "Utilizzo" di colonna 2 ed il codice 1 nel campo "Casi particolari" di colonna 6, il reddito del fabbricato è pari a zero e quindi, non dovete compilare questa colonna;

b) se il fabbricato è tenuto a disposizione (codice **2** nel campo "Utilizzo", colonna 2), scrivete nella colonna 8 l'importo della rendita catastale (colonna 1) aumentata di un terzo e moltiplicata per il numero di giorni (col. 3) diviso 365 e moltiplicata per la percentuale di possesso (col. 4) diviso 100 (vedere in APPENDICE, voce "Unità immobiliari tenute a disposizione");

c) se l'immobile è locato in regime di libero mercato o con "patto in deroga" (codice **3** nel campo "Utilizzo", colonna 2) ovvero è stato indicato come utilizzo il codice 1 ed è stato indicato anche il canone di locazione (parziale locazione dell'immobile adibito ad abitazione principale) scrivete nella colonna 8 il maggiore tra l'importo della rendita catastale (colonna 1) moltiplicata per il numero di giorni (col. 3) diviso 365 e moltiplicata per la percentuale di possesso (col. 4) diviso 100 e quello del canone di locazione (colonna 5) moltiplicato per la percentuale di possesso (col. 4) diviso 100; se nella casella casi particolari di colonna 6 è presente il codice 5 (percentuale di locazione diversa dalla percentuale di possesso) il canone di locazione non deve essere rapportato alla percentuale di possesso in quanto in questo caso il canone indicato in colonna 5 rappresenta già la vostra quota di spettanza;

Se nella casella casi particolari di colonna 6 è presente il codice 6 (*agevolazione per sospensione procedura esecutiva di sfratto*) il reddito del fabbricato è pari a zero e pertanto non dovete compilare la colonna 8.

d) se l'immobile è locato in regime legale di determinazione del canone - "equo canone" - (codice **4** nel campo "Utilizzo", colonna 2) scrivete nella colonna 8 l'importo del canone di locazione (colonna 5) moltiplicato per la percentuale di possesso (col. 4) diviso 100; se nella casella casi particolari di colonna 6 è presente il codice 5 (percentuale di locazione diversa dalla percentuale di possesso) il canone di locazione non deve essere rapportato alla percentuale di possesso in quanto in questo caso il canone indicato in colonna 5 rappresenta già la vostra quota di spettanza.

Se nella casella casi particolari di colonna 6 è presente il codice 4 (canoni di locazione non percepiti per morosità) e nella colonna 5 (canone di locazione) non è stato indicato alcun importo, riportare nella colonna 8 la rendita catastale (colonna 1) moltiplicata per il numero di giorni (col. 3) diviso 365 e moltiplicata per la percentuale di possesso (col. 4) diviso 100;

Se nella casella casi particolari di colonna 6 è presente il codice 6 (*agevolazione per sospensione procedura esecutiva di sfratto*) il reddito del fabbricato è pari a zero e pertanto non dovete compilare la colonna 8.

e) se il fabbricato è situato in un comune ad alta densità abitativa ed è locato ad un canone "convenzionale" sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni dei proprietari e quelle degli inquilini (codice **8** nel campo "Utilizzo" colonna 2) calcolate il maggiore tra l'importo di colonna 1 (Rendita catastale) moltiplicato per il numero di giorni (col. 3) diviso 365 e moltiplicato per la percentuale di possesso (col. 4) diviso 100 e quello del canone di locazione (colonna 5) moltiplicato per la percentuale di possesso (col. 4) diviso 100; scrivete nella colonna 8 il risultato della precedente operazione ridotto del 30 per cento; se nella casella casi particolari di colonna 6 è presente il codice 5 (percentuale di locazione diversa dalla percentuale di possesso) il canone di locazione non deve essere rapportato alla percentuale di possesso in quanto in questo caso il canone indicato in colonna 5 rappresenta già la vostra quota di spettanza.

Esempio: con una rendita catastale rivalutata di euro 2.500 (colonna 1) e un canone di locazione annuo di euro 18.000 – che ridotto del 15 per cento è pari a euro 15.300 (colonna 5) – nella colonna 8 va indicato l'importo di euro 10.710 ottenuto applicando l'ulteriore riduzione del 30 per cento sul canone ridotto di euro 15.300 (tassazione in base al canone). Ipotizzando invece una rendita catastale rivalutata di euro 3.800 (colonna 1) e un canone di locazione annuo di euro 4.000 – che ridotto del 15 per cento è pari a

Per maggiori informazioni vedere in APPENDICE, la voce "Comuni ad alta densità abitativa"

euro 3.400 (colonna 5) – nella colonna 8 va indicato l'importo di euro 2.660, ottenuto applicando l'ulteriore riduzione del 30 per cento sulla rendita catastale di euro 3.800 (tassazione in base alla rendita);

Se nella casella casi particolari di colonna 6 è presente il codice 6 (agevolazione per sospensione procedura esecutiva di sfratto) il reddito del fabbricato è pari a zero e pertanto non dovete compilare la colonna 8.

Ricordate che per usufruire della ulteriore riduzione del 30 per cento (codice 8 in colonna 2) sul reddito del fabbricato è necessario compilare la sezione "Dati necessari per usufruire delle agevolazioni previste per i contratti di locazione" (righe RB12 - RB14 del Modello);

• **se per esporre i dati del fabbricato avete invece utilizzato più righe** (ad esempio è variato nel corso del 2007 l'utilizzo o la quota di possesso):

1) se in nessuno dei righe avete indicato il canone di locazione (colonna 5) compilate la colonna 8 di ciascun rigo utilizzando le regole descritte precedentemente per il fabbricato presente su un solo rigo.

Nel caso in cui è stato indicato in un rigo il codice 9 nel campo "Utilizzo" (colonna 2) ed il codice 1 nel campo "Casi particolari" (colonna 6), nella corrispondente colonna 8 del rigo (imponibile) non deve essere indicato alcun importo;

2) se in almeno un rigo è presente il canone di locazione è necessario adottare le modalità di calcolo di seguito descritte per la determinazione del reddito del fabbricato; se in un rigo del fabbricato è compilata la casella "casi particolari" di colonna 6 con il codice "6" (agevolazione per sospensione procedura esecutiva di sfratto) i dati del rigo non devono essere considerati ai fini della determinazione dell'imponibile del fabbricato. Pertanto:

– calcolare per ogni rigo del fabbricato la relativa quota di rendita moltiplicando la rendita catastale di colonna 1 (eventualmente maggiorata di un terzo quando l'immobile è tenuto a disposizione) per il numero di giorni (col. 3) diviso 365 e moltiplicando il risultato ottenuto per la percentuale di possesso (col. 4) diviso 100; la quota di rendita è pari a zero se la casella "casi particolari" di colonna 6 è compilata con il codice "6. Sommare successivamente gli importi delle quote di rendita così determinati;

– calcolare per ogni rigo nel quale è presente il canone di locazione la relativa quota di canone moltiplicando il canone di locazione (colonna 5) per la percentuale di possesso (colonna 4) diviso 100; se nella casella casi particolari di colonna 6 è presente il codice 5 (percentuale di locazione diversa dalla percentuale di possesso) il canone di locazione non deve essere rapportato alla percentuale di possesso in quanto in questo caso il canone indicato in colonna 5 rappresenta già la quota di spettanza del contribuente.

Il canone di locazione è pari a zero se la casella "casi particolari" di colonna 6 è compilata con il codice "6. Sommare successivamente gli importi delle singole quote di canone come sopra determinate;

– ai fini della determinazione del reddito del fabbricato, verificare quali delle seguenti situazioni interessa il vostro fabbricato:

a) se nel campo "Utilizzo" (colonna 2) di almeno un rigo è indicato il codice 8:

– se il totale delle quote di rendita è maggiore o uguale al totale delle quote di canone di locazione, il reddito del fabbricato è pari alla quota di rendita relativa al rigo nel cui campo "Utilizzo" (col. 2) è stato indicato il codice 8, ridotta del 30 per cento e sommata al totale delle altre quote di rendita (tassazione in base alla rendita);

– se il totale delle quote di rendita è minore del totale delle quote del canone di locazione, il reddito del fabbricato è pari alla quota del canone di locazione, indicata con il codice 8 nel campo "Utilizzo" (col. 2), ridotta del 30% e sommata al totale delle altre quote del canone di locazione (tassazione in base al canone).

Riportare l'importo così determinato nella colonna 8 del primo rigo del quadro RB in cui il fabbricato è stato indicato.

b) se nel campo "Utilizzo" (colonna 2) di almeno un rigo è indicato il codice 3, oppure nel campo "Utilizzo" è indicato il codice 1 e nello stesso rigo è presente il canone di locazione (locazione di una parte dell'immobile adibito ad abitazione principale) e in nessuno degli altri righe è indicato nel campo "Utilizzo" il codice 8 riportare, nella colonna 8 del primo rigo del quadro RB in cui il fabbricato è stato indicato, il maggiore tra il totale delle quote di rendita e il totale delle quote di canone di locazione.

c) se in tutti i righe nei quali è presente il canone di locazione (colonna 5) è indicato nel campo "Utilizzo" (colonna 2) il codice 4, riportare il totale delle quote di canone di locazione nella colonna 8 del primo rigo del quadro RB in cui il fabbricato è stato indicato (tassazione in base al canone).

Nel caso in cui è stato indicato in un rigo il codice 9 nel campo "Utilizzo" (colonna 2) ed il codice 1 nel campo "casi particolari" (colonna 6), i dati di tale rigo non devono essere considerati nel calcolo di determinazione del reddito sopra descritto.

Si ricorda che se il fabbricato è stato adibito ad abitazione principale, si ha diritto alla relativa deduzione solamente nei casi a), b), sopra descritti e a condizione che il totale delle quote di rendita sia superiore o uguale al totale delle quote di canone di locazione (tassazione in base alla rendita).

Nella **colonna 9** dovete indicare il codice catastale del comune ove è situata l'unità immobiliare; il codice è rilevabile dall'elenco "Codici catastali comunali e aliquote dell'addizionale comunale" presente alla fine dell'appendice. Se i dati del fabbricato sono indicati su più righe, il codice catastale deve essere riportato solo sul primo rigo del quadro RB in cui il fabbricato è stato indicato.

Nella **colonna 10** dovete indicare, con riferimento all'unità immobiliare indicata nel rigo, l'importo dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) dovuta per l'anno 2007.

Nel caso in cui possedete l'immobile in comproprietà indicate l'importo dell'ICI dovuta in relazione alla percentuale di possesso; pertanto, solo se possedete l'immobile al 100% dovete riportare nella colonna l'importo totale dell'ICI dovuta sull'intero immobile.

Nel caso di omesso o insufficiente versamento dell'ICI dovete indicare l'imposta "dovuta" anche se non versata o versata in misura inferiore.

La colonna deve essere sempre compilata ad eccezione dei casi di esonero dal pagamento di detta imposta ovvero, nel caso di immobili condominiali, qualora l'ICI sia stata versata dall'amministratore di condominio.

**Come compilare
i rigi RB12 - RB14**
Dati necessari
per usufruire delle
agevolazioni previste
per i contratti
di locazione

Se i dati del fabbricato sono indicati su più rigi, l'importo dell'ICI dovuta deve essere riportato solo sul primo rigo del quadro B in cui il fabbricato è stato indicato.

Rigo RB11 (Totale): scrivete il totale degli importi della colonna 8. Tale importo dovrà essere riportato, unitamente ad eventuali altri redditi, nel rigo RN1 colonna 2. Il totale complessivo dei redditi dei fabbricati può essere trascritto e poi sommato agli altri redditi IRPEF nello "Schema riepilogativo dei redditi e delle ritenute" che trovate nelle istruzioni relative alla compilazione del quadro RN. Si ricorda che se avete compilato più di un quadro RB dovete scrivere il totale dei redditi dei fabbricati nel rigo RB11 del primo quadro che avete utilizzato (Mod. N. 1).

Per usufruire della riduzione del 30 per cento del reddito è necessario compilare nell'apposito riquadro i rigi RB12, RB13 e RB14 nel modo seguente:

- Colonna 1:** indicate il numero del rigo del Quadro RB nel quale sono stati riportati i dati dell'immobile locato;
- Colonna 2:** se avete compilato più Modelli, scrivete il numero del Modello sul quale sono stati riportati i dati dell'immobile locato;
- Colonne 3, 4 e 5:** riportate i dati della registrazione del contratto di locazione rispettivamente: data, numero di registrazione e codice identificativo dell'Ufficio del Registro o dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate (codice riportato sul modello di versamento F23 con il quale è stata pagata l'imposta di registro);
- Colonna 6:** scrivete l'anno di presentazione della dichiarazione ICI relativa all'immobile in questione.