

## Come cambia il modello 730, spazio ai nuovi bonus

*Le novità su locazioni brevi, impatriati e oneri detraibili*

*Fabio Gervasini, Michele Meroni, Claudio Sabbatini - La Settimana Fiscale n. 8/2022*

*Il modello 730/2022 presenta una serie di novità che riguardano, in particolare, i redditi dei fabbricati (locazioni brevi relative a più di 4 unità abitative ed esonero da tassazione dei canoni non percepiti), i redditi di lavoro dipendente (regime agevolato per lavoratori impatriati) e gli oneri detraibili (bonus edilizi e non). Si ricorda che dal prossimo 30 aprile sarà disponibile sul sito delle Entrate il modello precompilato.*

IN SINTESI	
▼ <b>COSA</b>	▼ <b>PER CHI</b>
Il modello 730 può essere utilizzato come dichiarazione dei redditi «semplificata» per dichiarare alcune tipologie di redditi.	Contribuenti persone fisiche per dichiarare i redditi del 2021.
▼ <b>QUANDO</b>	▼ <b>COME ADEMPIERE</b>
Entro il 30 settembre 2022. La scansione temporale della trasmissione all'agenzia delle Entrate dipende dalla data di produzione dei documenti.	Presentazione al sostituto d'imposta, al CAF, al professionista – ovvero mediante invio diretto (della precompilata, modificata o meno).

L'approvazione del modello 730/2022, da utilizzare per dichiarare i redditi relativi al periodo d'imposta 2021, presenta molteplici novità. **(1)** Le principali modifiche, dopo una premessa per inquadrare i termini degli adempimenti da rispettare quest'anno, le andiamo ad esaminare nel prosieguo.

### Calendario

A partire **dal 30 aprile 2022** verrà reso disponibile – in apposita sezione dell'area riservata al contribuente sul sito Internet dell'agenzia delle Entrate ([www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it)) – il modello **730 precompilato (2)**.

Ai fini dell'**accesso**, il contribuente deve utilizzare, alternativamente: SPID (identità digitale), CIE (Carta di identità elettronica), CNS (Carta nazionale dei Servizi) **(3)**.

Presentazione e invio del modello 730	
<b>Presentazione del modello 730 (*)</b>	<b>Invio telematico all'agenzia delle Entrate (**)</b>
Entro il 31 maggio 2022	15 giugno 2022

Dal 1° giugno al 20 giugno 2022	29 giugno 2022
Dal 21 giugno al 15 luglio 2022	23 luglio 2022 (prorogato al 25 luglio)
Dal 16 luglio al 31 agosto 2022	15 settembre 2022
Dal 1° settembre al 30 settembre 2022	30 settembre 2022
<p><b>(*)</b> Al sostituto d'imposta che ha comunicato, entro il 17 gennaio 2022 (il giorno 15, scadenza naturale, cadeva di sabato), che intende prestare assistenza fiscale ovvero al CAF/professionista.</p> <p><b>(**)</b> Dei modelli 730-1, 730-3 e 730-4. Entro le medesime date, il soggetto che invia la dichiarazione per conto del contribuente consegna allo stesso una copia della dichiarazione e il prospetto di liquidazione (modello 730-3) elaborati sulla base dei dati e dei documenti presentati dal contribuente.</p>	

Le altre date di cui occorre prendere nota sono quelle successive all'invio delle dichiarazioni, necessarie per **chiedere la riduzione del secondo acconto** d'imposta ovvero per **rettificare la dichiarazione** precedentemente trasmessa

Le altre date da ricordare	
Data	Adempimento
10 ottobre 2022	Il contribuente può comunicare al proprio sostituto d'imposta di non voler versare il secondo o unico acconto dell'Irpef e/o della cedolare secca o di volerlo versare in misura inferiore rispetto a quello indicato nel modello 730-3.
25 ottobre 2022	Termine di presentazione del modello 730/2022 rettificativo (nel caso di errore da parte dell'intermediario) o integrativo (nel caso di integrazione di dati – da parte del contribuente – che portino ad un maggior credito, minore debito o imposta invariata) <b>(*)</b> .
30 novembre 2022	Presentazione del modello Redditi 2022 (cd. dichiarazione «correttiva nei termini») <b>(**)</b> .  Pagamento tramite F24 del secondo o unico acconto Irpef/cedolare secca in caso di modello 730/2022 senza sostituto d'imposta.
<p><b>(*)</b> Nella casella «730 integrativo» posta nel frontespizio del modello di dichiarazione, è possibile indicare i seguenti codici:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1, se la modifica comporta un maggior credito, un minor debito o un'imposta invariata. Si tratta dei casi in cui non sono stati forniti tutti gli elementi da indicare nella dichiarazione e l'integrazione e/o la rettifica non comportano uno svantaggio per il contribuente (es. dimenticanza di un onere detraibile);</li> <li>- 2, se l'integrazione riguarda esclusivamente i dati del sostituto d'imposta;</li> <li>- 3, se l'integrazione riguarda entrambe le ipotesi sopra riportate (modifica dei dati del sostituto d'imposta e integrazione/rettifica dei dati che comporta un maggior credito, un minor debito o un'imposta invariata).</li> </ul>	

QUADRO D - Altri redditi										
SEZIONE I - REDDITI DI CAPITALE, LAVORO AUTONOMO E REDDITI DIVERSI										
D1	UTILI ED ALTRI PROVENTI EQUIPARATI	TIPO DI REDDITO	REDDITI	4	RITENUTE	D2	ALTRI REDDITI DI CAPITALE	TIPO DI REDDITO	REDDITI	RITENUTE
			,00		,00				,00	,00
D3	REDDITI DERIVANTI DA ATTIVITÀ ASSIMILATE AL LAVORO AUTONOMO	ALTRI DATI	TIPO DI REDDITO	REDDITI	3				REDDITI	RITENUTE
				,00					,00	,00
D4	REDDITI DIVERSI	DEDOLARE SECCA	TIPO DI REDDITO	REDDITI	5	SPESA	6		REDDITI	RITENUTE
			10	,00					,00	,00

Il codice individua il reddito che deriva dalla sublocazione di immobili ad uso abitativo per periodi non superiori a 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa e dalla locazione, da parte del comodatario, dell'immobile abitativo ricevuto in uso gratuito, per la medesima durata

La colonna 5 non può essere compilata se nella colonna 3 è indicato il codice 10 ed è stata barrata la colonna 2

B1	,00			,00						2
B2	,00			,00	4					
B3	,00			,00	7					
B4	,00			,00	6/8					

Va riportato il codice **7** qualora in corso d'anno il canone di locazione dell'immobile ad uso abitativo sia stato rinegoziato (in diminuzione) e non siano stati percepiti, in tutto o in parte, i canoni di locazione previsti dal contratto e il procedimento di convalida di sfratto per morosità si sia concluso entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi o per i canoni non percepiti dal 1° gennaio 2020, se entro il termine di presentazione della dichiarazione dei redditi è stata effettuata l'ingiunzione di pagamento o l'intimazione di sfratto per morosità

Va indicato uno dei nuovi codici: **6** nel caso in cui sia stato rinegoziato l'importo del canone di locazione dell'immobile ad uso abitativo ovvero **8** se è stato rinegoziato l'importo del canone di locazione dell'immobile ad uso abitativo e l'immobile è posseduto in comproprietà ed è dato in locazione soltanto da uno o più comproprietari per la propria quota (es. immobile posseduto da tre comproprietari locato dagli altri due al terzo). In quest'ultimo caso nella colonna 6 va indicata soltanto la quota del canone annuo che spetta al contribuente interessato

(\*\*) È tale quella presentata entro il 30 novembre 2022. Successivamente si potrà presentare una dichiarazione integrativa (se inviata entro il termine previsto per la presentazione del modello Redditi relativo all'anno successivo) ovvero una dichiarazione integrativa ai sensi dell'articolo 2, comma 8, Dpr 322/1998 (se inviata entro il 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione). Ad ogni modo, in tutti i casi in cui dall'integrazione – anche se effettuata entro il termine del 30 novembre 2022 – emergesse un importo a debito, il contribuente dovrà procedere al pagamento del tributo dovuto, maggiorato di interessi e sanzioni, eventualmente in misura ridotta (ravvedimento operoso).

**Redditi dei fabbricati**

Il **quadro B non** può essere più utilizzato per dichiarare il reddito da locazione derivante dalla destinazione alla **locazione breve** (articolo 4, commi 2 e 3, DI 50/2017) per **oltre 4 immobili ad uso abitativo** per ciascun periodo d'imposta (articolo 1, comma 595, legge 178/2020). Oltre detta soglia, infatti, il reddito si qualifica di impresa **(4)**, da indicare nel modello Redditi PF.

Il quadro e le relative istruzioni alla compilazione recepiscono le novità anche in tema di **esonero** dalla tassazione di **canoni di locazione non percepiti** (articolo 6-septies, DI 41/2021). **(5)**

Si precisa che, in caso di locazioni brevi da parte di sublocatori o di comodatari, i redditi (e le rispettive ritenute) vanno riportati nel rigo D4, salvo il caso – come detto – di sublocazione/locazione di più di 4 appartamenti nel corso dell'anno 2021. I dati possono essere ricavati dalla CU (sezione Certificazione Redditi-Locazioni brevi della Certificazione Unica 2022) rilasciata dagli intermediari (agenti immobiliari, *property manager*), attestante il reddito e la ritenuta (a titolo d'acconto o a titolo definitivo). In colonna 3 va indicato il codice **10**.

### **Redditi di lavoro dipendente**

Le modifiche intervenute hanno il fine, tra l'altro, di recepire le **novità** in tema di **regime agevolato** per i soggetti **impatriati**.

Si ricorda che ordinariamente spetta al datore di lavoro riconoscere – direttamente – il regime di esenzione parziale da tassazione. Pertanto, i nuovi codici da indicare nella casella «Casi particolari» vanno riportati nell'ipotesi in cui il sostituto d'imposta, nonostante la richiesta (e il versamento) da parte del beneficiario (entro il 30 agosto 2021), non abbia riconosciuto l'agevolazione in parola e il contribuente intenda fruirne **direttamente** nella **dichiarazione dei redditi**. In tal caso il reddito di lavoro dipendente va indicato nei righe da C1 a C3 già nella misura ridotta **(6)**.

Va indicato uno dei nuovi codici: **13** nel caso in cui il contribuente abbia trasferito la residenza in Italia prima del 30 aprile 2019 e fruisca in dichiarazione della detassazione nella misura del 50% del reddito da lavoro per ulteriori 5 periodi d'imposta, ovvero **14** nel caso in cui il contribuente abbia trasferito la residenza in Italia prima del 30 aprile 2019 e fruisca in dichiarazione della detassazione nella misura del 90% del reddito da lavoro per ulteriori 5 periodi d'imposta (Provvedimento agenzia delle Entrate 3 marzo 2021, rettificato con l'errata corrige del 24 giugno 2021)

QUADRO C - Redditi di lavoro dipendente e assimilati														
SEZIONE I - REDDITI DI LAVORO DIPENDENTE E ASSIMILATI														
										Casi particolari ▲	Codice Stato estero ▼			
C1	TIPO	INDETERMINATO DETERMINATO	REDDITO (punti 1, 2, 3 CU 2022)	ALTRI DATI	C2	TIPO	INDETERMINATO DETERMINATO	REDDITO (punti 1, 2, 3 CU 2022)	ALTRI DATI	C3	TIPO	INDETERMINATO DETERMINATO	REDDITO (punti 1, 2, 3 CU 2022)	ALTRI DATI
			.00					.00					.00	

Va riportato il codice dello Stato estero in cui il contribuente era residente fino al rientro o trasferimento in Italia, nel caso in cui nella casella «Casi particolari», siano presenti i codici da 2 a 9, 12, 13 e 14 (si noti che la casella va compilata anche nel caso di indicazione dei nuovi codici 13 e 14 destinati ai lavoratori impatriati)

## Oneri e spese

Segnaliamo, nella tavola che segue, le principali **novità** riguardanti il **quadro E** (oneri deducibili e detraibili)

Novità del quadro E	
Righi di riferimento	Contenuto
E8-E10, codice 25	<p><b>Manutenzione di beni soggetti a regime vincolistico</b></p> <p>Si indicano le spese rimaste a carico dei contribuenti che sono tenuti alla manutenzione, alla protezione o al restauro dei beni soggetti a regime vincolistico, secondo le disposizioni del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 22 gennaio 2004, n. 42 e Dpr 30 settembre 1963, n. 1409).</p> <p>Questa detrazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è cumulabile con quella del 50% per le spese di ristrutturazione, ma in tal caso è ridotta del 50%;</li> <li>- non è cumulabile con la fruizione del credito d'imposta per interventi conservativi sugli immobili di interesse storico e artistico di cui all'articolo 65-bis, DI 25 maggio 2021, n. 73 (Decreto Sostegni-bis).</li> </ul>
E8-E10, codice 29	<p><b>Spese veterinarie</b></p> <p>Dal 2021 il massimale di spesa ammesso alla detrazione per le spese veterinarie è stato incrementato da 500 euro a 550 euro (articolo 15, comma 1, lettera c-bis) del Tuir).</p>





E8, codice 45	<p><b>Spese per attività musicali per ragazzi</b></p> <p>Vanno indicate le spese (non superiori a 1.000 euro per ciascun ragazzo o familiare fiscalmente a carico) per lo studio e la pratica della musica: iscrizione annuale e abbonamento in favore di ragazzi di età compresa tra 5 e 18 anni a conservatori di musica; istituzioni di alta formazione artistica, musicale e coreutica (AFAM) legalmente riconosciute (legge 508/1999); scuole di musica iscritte nei registri regionali; cori, bande e scuole di musica riconosciuti da una pubblica Amministrazione.</p> <p>Il contribuente deve possedere un reddito complessivo non superiore a 36.000 euro (articolo 15, comma 1, lett. e-quater) del Tuir).</p>
E83, codice 3	<p><b>Bonus vacanze</b></p> <p>Si indica la quota non utilizzata a titolo di sconto del corrispettivo dovuto, dal nucleo familiare, per il pagamento di servizi offerti in ambito nazionale dalle imprese turistico-ricettive, dagli agriturismi e dai Bed &amp; Breakfast (l'80% è stato fruito sotto forma di sconto, mentre il restante 20% va recuperato nella dichiarazione dei redditi).</p> <p>La richiesta del bonus poteva essere inoltrata fino al 31 dicembre 2020.</p>

<p>Sezioni dedicate alle detrazioni edilizie</p>	<p><b>Bonus casa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è aggiunto l'intervento consistente nella sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione;</li> <li>- anche l'installazione di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali degli edifici è ammessa al beneficio fiscale;</li> <li>- gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettera e), del Tuir) godono del Superbonus se realizzati congiuntamente ad almeno un intervento cd. «trainante» (articolo 119, comma 2, DI 34/2020).</li> </ul> <p><b>Sisma bonus:</b></p> <p>per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 da parte di persone fisiche private (non in regime d'impresa), su edifici residenziali o che divengano tali al termine dei lavori, il sisma bonus ordinario viene sostituito dal Superbonus.</p> <p><b>Bonus mobili:</b></p> <p>viene recepito l'incremento, valevole per il 2021, del limite di spesa agevolabile (fino a 16.000 euro) a fronte dell'acquisto di arredi e elettrodomestici per immobili ristrutturati (articolo 16, comma 2, DI 63/2013).</p>
--	---

Con riguardo al **visto di conformità**, che dev'essere apposto sulle dichiarazioni che espongano crediti d'imposta da **Superbonus 110%** (articolo 119, DI 34/2020; articolo 1, comma 28, lettera h), legge 30 dicembre 2021, n. 234), una Faq dell'agenzia delle Entrate (pubblicata il 28 gennaio 2022) ha precisato che, nel caso in cui un contribuente detragga il Superbonus nel **modello 730 precompilato** (in pratica qualora invii direttamente la dichiarazione tramite il sito web dell'agenzia delle Entrate), ancorché modifichi i dati in esso contenuti, **non è necessario** richiedere il visto di conformità (che normalmente viene apposto dal CAF o dal professionista che invia la dichiarazione).

### Crediti d'imposta

Nel **quadro G**:

- i righe G7 (Sezione V - Incremento occupazione), G10 (Sezione VIII - cd. bonus scuola) e G12 (Sezione X - Videosorveglianza) sono stati sostituiti da **specifici codici numerici** da indicare nel rigo G15 (rispettivamente, 6, 7 e 8);
- è stato introdotto il rigo G8 (Sezione VI) per il riconoscimento del credito d'imposta per **l'acquisto della prima casa (7) under 36** (articolo 64, commi 6-11, DI 73/2021). **(8)** Il bonus spetta ai contribuenti di età inferiore ai 36 anni (ossia, che non abbiano compiuto questa età nel corso dell'anno **(9)**), con indicatore ISEE non superiore a 40.000 euro, che nel corso dell'anno hanno acquistato un immobile con i benefici «prima casa» con applicazione dell'Iva (e che, quindi, non hanno potuto fruire della riduzione delle imposte d'atto).  
L'articolo 64, comma 7, DI 73/2021 dispone che, ove l'atto di acquisto risulti

imponibile Iva, agli acquirenti aventi i requisiti di legge (età, ISEE, tipologia di immobile) spetta «un credito d'imposta di ammontare pari all'imposta sul valore aggiunto corrisposta in relazione all'acquisto», che può essere utilizzato:

- in diminuzione dalle imposte di registro, ipotecaria, catastale, sulle successioni e donazioni dovute sugli atti e sulle denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente alla data dell'acquisto;
- in compensazione in F24 ai sensi del Dlgs 241/1997 (con codice tributo 6928, istituito dalla Rm 27 ottobre 2021 n. 62/E);

### Esempio

Mario Rossi stipula nel 2021 un atto di compravendita usufruendo dei benefici «prima casa». Avendo 31 anni fruisce dell'agevolazione prevista dal Decreto Sostegni-bis (e prorogata a tutto il 2022 dalla Legge di bilancio 2022; cfr. articolo 1, comma 151, lettera b), legge 234/2021).

Poiché l'acquisto della casa di abitazione è assoggettato ad Iva (100.000 + 4% di Iva), fruisce del beneficio fiscale in dichiarazione dei redditi. Parte del credito spettante è stato utilizzato in compensazione (nel modello F24) per il versamento del secondo acconto Irpef, nella misura di 200 euro.

Il credito spettante e quello utilizzato vengono così riportati nella dichiarazione dei redditi, modello 730/2022:

SEZIONE YI - PRIMA CASA UNDER 36							
G8	Acquisto prima casa under 36	residuo precedente dichiarazione	credito anno 2021	di cui compensato nel mod. F24	di cui compensato in atto		
			4.000,00	200,00			

- è stato introdotto anche il **codice 10**, da indicare nel rigo G15, ai fini di indicare il credito d'imposta spettante per l'acquisto e l'installazione di **sistemi di filtraggio e miglioramento qualitativo delle acque** destinate al consumo umano (articolo 1, commi 1087-1089, legge 178/2020).

### Note:

**1)** Si ricorda che taluni redditi possono essere dichiarati inviando, oltre al modello 730, il frontespizio del modello Redditi PF 2022 e uno o più dei seguenti quadri: RM, ad esempio per indicare i dati relativi alla rideterminazione del costo fiscale dei terreni effettuata nel 2021; RS, ad esempio per indicare i contributi a fondo perduto, erogati dall'agenzia delle Entrate, percepiti dai coltivatori agricoli in regime di esonero (articolo 34, comma 6, Dpr 633/1972); RT, ad esempio per indicare i dati relativi alla rideterminazione del costo fiscale delle partecipazioni effettuata nel 2021; RW, per segnalare i dati relativi al monitoraggio fiscale e determinare l'eventuale Ivie/Ivafe dovuta.



- 2)** Preme segnalare che il DI 146/2021 – modificando l'articolo 5, Dlgs 175/2014 – circoscrive l'ampiezza dei controlli da parte dell'agenzia delle Entrate. In particolare: 1) vengono esclusi dal controllo formale (articolo 36-ter, Dpr 600/1973) i dati relativi agli oneri, forniti da soggetti terzi (es. banche, strutture sanitarie), indicati nella dichiarazione precompilata, che non risultano modificati; 2) l'eventuale controllo formale viene circoscritto ai casi di modifica dei dati presenti nella dichiarazione, ma solo ai documenti che hanno determinato tale modifica.
- 3)** Dal 1° ottobre 2021 non possono più essere utilizzate le credenziali a suo tempo rilasciate dall'agenzia delle Entrate (articolo 24, DI 16 luglio 2020, n. 76), né le credenziali dispositive rilasciate dall'Inps (queste ultime restano utilizzabili esclusivamente dai cittadini residenti all'estero non in possesso di un documento di riconoscimento italiano; cfr. circolare Inps 12 agosto 2021, n. 127).
- 4)** In quanto l'attività di locazione si presume svolta in forma imprenditoriale (articolo 2082 Codice civile).
- 5)** Il locatore ha la possibilità di non dichiarare i canoni non percepiti a decorrere dal 1° gennaio 2020, a condizione che abbia provveduto all'intimazione di sfratto per morosità ovvero all'ingiunzione di pagamento (è sufficiente che il procedimento sia stato avviato entro la data di presentazione della dichiarazione dei redditi, a prescindere dalla sua conclusione ed a prescindere dalla data in cui il contratto di locazione è stato stipulato). Se nell'anno oggetto di dichiarazione il contribuente non ha incassato alcun canone, la tassazione è limitata alla sola rendita catastale. Se una parte dei canoni è stata incassata, per determinare l'importo da assoggettare ad Irpef vanno confrontati la rendita catastale e i canoni percepiti (in questo caso, ossia se il canone di locazione è stato percepito solo per una parte dell'anno, va compilato un unico rigo, riportando in colonna 6 «Canone di locazione» la quota di canone effettivamente percepita e in colonna 7, il codice 4). Resta confermata la disciplina previgente circa i canoni di locazione non percepiti relativi a locazioni di immobili ad uso non abitativo: in tal caso il canone va sempre riportato sulla base di quanto risulta dal contratto, e fintanto questo non venga risolto (Corte di Cassazione 4 giugno 2021, n. 15618).
- 6)** Nelle Annotazioni della Certificazione Unica 2022 è indicata la quota non imponibile, se il sostituto non ha operato l'abbattimento (codici CT e CU).
- 7)** Quanto all'oggetto dell'acquisizione, deve trattarsi di «prima casa» di abitazione – escluse quelle catastalmente classificate A/1, A/8 o A/9 – come definite dalla Nota II-bis all'articolo 1 della Tariffa, Parte I, allegata al Dpr 131/1986.
- 8)** L'agevolazione:
- consiste nella esenzione dalle imposte d'atto dovute sull'atto di trasferimento a titolo oneroso (imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale - articolo 64, comma 6, DI 73/2021) e dall'imposta sostitutiva sul finanziamento (articolo 64, comma 8, DI 73/2021);
  - riguarda gli atti a titolo oneroso di acquisto della proprietà (anche per mezzo di provvedimento giudiziale, cfr. Risposta Interpello, agenzia delle Entrate, 653/2021 e Cm 12/E/2021), come pure gli atti a titolo oneroso traslativi o costitutivi della nuda proprietà, dell'usufrutto, dell'uso e dell'abitazione (restano esclusi diritto di superficie e servitù). Il

beneficio spetta anche con riferimento alle pertinenze, con gli stessi limiti di cui all'agevolazione prima casa, secondo la norma indicata nella nota precedente.

**9)** Secondo l'esempio della Cm 12/E/2021 Tizio, che stipulerà un atto di acquisto nell'ottobre 2021 ma compirà 36 anni a dicembre 2021, non potrà applicare il beneficio.

---

In Redazione: Paolo Di Gregorio