

18 Aprile 2018

730, al via la campagna dichiarazioni 50&Più CaaF

Il termine ultimo di presentazione è fissato al 23 luglio



CaaF 50&Più è a disposizione per la dichiarazione 730/2018, per i redditi conseguiti nell'anno 2017. Il termine ultimo di presentazione è fissato al 23 luglio. I principali documenti da esibire sono la Certificazione Unica e le documentazioni dei redditi percepiti e le ritenute subite, gli scontrini, le ricevute, le fatture e le quietanze che provano le spese sostenute, gli attestati di versamento d'imposta eseguiti con F24. Il conguaglio delle imposte, sia a debito che a credito, viene effettuato direttamente in busta paga (luglio) o sulla pensione (agosto/settembre). Rivolgendosi al CaaF per la propria dichiarazione dei redditi, il contribuente, grazie al visto di conformità, non avrà accertamenti o richiesta di documentazione dall'Agenzia delle entrate. Su appuntamento, oltre che nella sede di via Borgo Palazzo, 133, si può richiedere appuntamento nelle delegazioni Ascom. Orari: lunedì, martedì, giovedì: 9-13, 14-17; mercoledì e venerdì: 9-13.

Le novità della dichiarazione dei redditi 2018 non mancano. Innanzitutto, sono stati rivisti i termini di presentazione del Modello 730. In particolare il termine ultimo di presentazione è fissato al 23 luglio se il contribuente si avvale dell'assistenza di un CAF / intermediario abilitato, o anche se presenta la dichiarazione direttamente sul sito dell'Agenzia delle Entrate. La scadenza è fissata, invece, al 7 luglio in caso di presentazione al sostituto d'imposta che presta

assistenza fiscale.

Con la nuova disciplina, di cui al decreto n. 50/2017, relativa alle “locazioni brevi”, è stata introdotta in dichiarazione dei redditi Modello 730 una nuova agevolazione per chi affitta un immobile per brevi periodi, di durata inferiore a 30 giorni, con contratto di locazione stipulato a decorrere dal 1° giugno 2017 tra persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Per i proprietari il relativo reddito costituisce reddito fondiario e va indicato nel quadro B del 730/2018. Per il sublocatore o il comodatario, invece, le somme percepite a seguito di tali operazioni si configurano come reddito diverso da inserire nel quadro D, con la possibilità da quest'anno di scontare il prelievo agevolato dovuto all'applicazione della cedolare secca.

In sostanza, la vera novità sta nella possibilità di poter esercitare l'opzione per la cedolare secca, il cui regime di tassazione era già previsto per i redditi fondiari di locazione (anche di breve durata), per i redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di comodato e delle locazioni comprensive di servizi accessori, se di durata non superiore a 30 giorni.

La nuova disciplina, inoltre, prevede che se i contratti di locazione breve sono stati conclusi con l'intervento di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali *on-line* (*ad esempio Airbnb e Booking*), i canoni di locazione sono assoggettati ad una ritenuta del 21% se tali soggetti intervengono anche nel pagamento o incassano i canoni derivanti dai contratti di locazione breve.

La ritenuta è effettuata nel momento in cui l'intermediario riversa le somme al locatore ed è applicata sull'importo del canone indicato nel contratto di locazione breve. Non devono essere assoggettati a ritenuta eventuali penali o caparre o depositi cauzionali in quanto si tratta di somme di denaro diverse rispetto al corrispettivo.

Nell'importo del corrispettivo lordo sono incluse anche:

- le somme corrisposte per le spese per servizi accessori eccetto il caso in cui tali spese siano sostenute direttamente dal conduttore o siano a questi riaddebitate dal locatore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti;
- l'importo della provvigione dovuta all'intermediario se è trattenuta dall'intermediario sul canone dovuto al locatore in base al contratto.

La ritenuta trattenuta dall'intermediario risulta a titolo d'imposta se il locatore intende applicare il regime della cedolare secca. Il contribuente dovrà comunque presentare la dichiarazione dei redditi per comunicare all'Agenzia delle Entrate (tramite barratura dell'apposita casella) l'opzione per tale regime agevolativo. Le ritenute certificate dall'intermediario con il modello CU vanno indicate nel Quadro F del Modello 730.

Tra le spese sanitarie detraibili, quest'anno sono ricomprese anche quelle effettuate nel 2017 per l'acquisto di alimenti a fini medici speciali di cui alla Sezione A1 del Registro nazionale ex art. 7, DM 8.6.2001.

Per quanto riguarda le spese di istruzione con il Modello 730/2018 il limite di detraibilità viene aumentato ad euro 717, anziché 564.

Anche le spese per canoni di locazione dei c.d. “studenti universitari fuori sede”, sono state oggetto di modifiche, prima ad opera del DL n. 148/2017 e successivamente della Finanziaria 2018. In particolare, per dette spese sostenute nel 2017, per fruire della detrazione non è necessario che il Comune di residenza dello studente e l'Università siano ubicate in Province diverse ma è sufficiente che siano in Comuni distanti tra loro almeno 100 Km ovvero 50 Km per gli studenti residenti in zone montane o disagiate.

Nel 730/2018 trovano spazio anche le super detrazioni per gli interventi antisismici. La detrazione del 50% prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, infatti, viene aumentata al 70%, quando dalla realizzazione degli interventi

derivi il passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore, e all'80% quando dall'intervento si passi a due classi di rischio inferiore. La detrazione, inoltre passa al 75% e all'85% se sono stati effettuati interventi antisismici con demolizione e ricostruzione di interi edifici, quando dagli stessi consegua, rispettivamente, un passaggio ad una o due classi di rischio inferiore. Infine, sempre con il Modello 730 è possibile fruire della detrazione del 75% e dell'85% accordata per gli interventi di risparmio energetico eseguiti dal 2017 al 2019, sulle parti comuni degli edifici condominiali, che abbiano comportato, rispettivamente, un passaggio ad una o a due classi di rischio inferiori. La detrazione va ripartita in 5 rate di pari importo e la spesa totale agevolata non deve superare i 96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno.

E' stata confermata la detrazione del 50% delle spese sostenute nel 2017 per l'arredo di immobili oggetto di interventi di recupero edilizio, su un ammontare massimo di 10.000 euro, a condizione che i lavori di recupero edilizio siano iniziati a decorrere dall'1.1.2016.

Con riferimento alla detrazione spettante alle "giovani coppie" per l'arredo dell'abitazione principale, preme evidenziare che tale detrazione non è stata riconosciuta per le spese sostenute nel 2017, ed è presente in dichiarazione per "gestire" la detrazione relativa alle spese sostenute nel 2016.

Relativamente alla detrazione dei canoni di locazione per gli "*inquilini di alloggi adibiti ad abitazione principale*" si segnala che, non è stata prorogata la specifica detrazione prevista per gli inquilini dialloggi sociali per il triennio 2014 - 2016.