



GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

Le novità inserite nel quadro B del modello 730/2025

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

Novità modello redditi persone fisiche

Scopri di più

I **redditi dei fabbricati**, situati all'interno del **territorio nazionale e percepiti da una persona fisica**, devono essere indicati all'interno del **modello 730/2025 o del modello Redditi PF 2025**.

In particolare, il quadro deputato all'indicazione dei redditi dei fabbricati è, all'interno del modello 730/2025, il **quadro B**.

Il quadro B, in relazione al **periodo d'imposta 2024**, riporta **due principali novità**, ossia:

- la differente compilazione della **colonna 11**, denominata “**Cedolare secca**”, all'interno della **sezione I**;
- l'inserimento della **sezione III**, denominata “**Codice C/N**”, composta da un unico **rigo B12**.

La **colonna 11** non prevede più unicamente la barratura, nell'ipotesi di **opzione per l'applicazione della cedolare secca sulle locazioni**; infatti, ora prevede l'inserimento di un codice numerico:

- **1**, nel caso di **locazione ordinaria** “*Locazioni per finalità abitative e immobili classificati nella categoria catastale C/1 – Cedolare secca*”, **non rientrante nella classificazione delle locazioni brevi**;
- **2**, nel caso di contratto di locazione breve a canone libero non superiore a 30 giorni o di immobili destinato alla **locazione breve con tassazione al 21 per cento**;
- **3**, nel caso di contratto di locazione a canone libero **non superiore a 30 giorni** o di immobile destinato alla **locazione breve con tassazione al 26 per cento**.

Tale variazione di compilazione è conseguente alle **novità introdotte** sulle **locazioni brevi** dalla Legge di Bilancio per il 2024 (L. 213/2023).

In particolare, la disposizione normativa prevede l'**applicazione dell'imposta sostitutiva della cedolare secca al 26 per cento a partire dal secondo immobile dato in locazione**.



Infatti, il proprietario che loca diverse unità abitative (al massimo 4 unità abitative a locazione breve) ha la possibilità di scegliere, all'interno della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta d'interesse, una **unità per la quale fruire dell'aliquota ridotta del 21% (codice 2); per le altre unità è dovuta l'aliquota più elevata del 26 per cento (codice 3)**.

La neo-inserita sezione III prevede **l'indicazione del codice identificativo nazionale (CIN)**, introdotto a livello nazionale per il comparto turistico-ricettivo, con il fine di contrassegnare le unità immobiliari destinate allo svolgimento di attività alberghiere ed extra-alberghiere, definite ai sensi delle vigenti normative regionali e delle province autonome di Trento e Bolzano, le **unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione** per finalità turistiche e le unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle **locazioni brevi** ai sensi dell'[articolo 4, D.L. 50/2017](#).

Una delle principali novità legate all'introduzione di questo identificativo è la **registrazione delle informazioni relative a tutte le strutture all'interno di una Banca Dati nazionale**. Questo progetto punta a migliorare la **trasparenza e il controllo nel settore degli affitti brevi**, contribuendo a una gestione più efficace delle attività ricettive.

Il rigo B12 è composto da tre colonne:

- la **colonna 1** prevede l'indicazione del **numero del rigo della sezione I nel quale sono stati indicati i dati dell'immobile locato**;
- la **colonna 2** deve essere compilata indicando il numero del modello nel quale sono stati riportati i dati dell'immobile locato, nell'ipotesi in cui siano stati compilati più modelli;
- la **colonna 3** prevede il riporto del codice identificativo nazionale assegnato dal Ministero del Turismo.