

IMPOSTE SUL REDDITO

Locazione breve con cedolare “lorda”

di **Sandro Cerato**

Una delle novità più significative del modello **Redditi 2018 PF** riguarda l'impatto della **nuova disciplina delle locazioni brevi**, introdotta dal **D.L. 50/2017** per tutti i **contratti “brevi” stipulati a partire dal 1° giugno 2017**.

Una delle caratteristiche principali, e di **vantaggio** per il contribuente, è costituita dalla possibilità di applicare il regime della **cedolare secca anche ai redditi derivanti dalle locazioni brevi**, ferma restando la possibilità di applicare la **tassazione ordinaria** a scelta del contribuente (da esercitarsi direttamente all'atto della compilazione del **quadro RB** del modello **Redditi**).

Tuttavia, non mancano i dubbi e le criticità per una corretta **determinazione della base imponibile** nel caso in cui il contribuente intenda **optare** (come spesso accade) per il regime della **cedolare secca**, poiché le istruzioni al modello **Redditi 2018** sembrano andare in direzione differente rispetto alle **regole generali previste per la cedolare secca**.

In tale ambito, infatti, l'[articolo 3, comma 2, D.Lgs. 23/2011](#), stabilisce che la cedolare secca (nella misura ordinaria del **21%** o nella misura ridotta del **10%**) debba essere applicata sul **100% del canone di locazione stabilito dalle parti nel contratto**. Non trova quindi applicazione, a differenza delle locazioni ordinarie, alcuna **deduzione** né forfettaria né analitica di spese sostenute dal locatore.

Tuttavia, le istruzioni al modello **Redditi PF 2018**, quadro RB, precisano che il **canone di locazione** (colonna 6) **“non deve comprendere le spese di condominio, luce, acqua, gas, portiere, ascensore, riscaldamento e simili eventualmente incluse nel canone”**.

Ciò significa che, ad **esempio**, se le parti pattuiscono un canone di locazione annuo pari ad euro 12.000, comprensivo di spese forfettarie per le utenze pari ad euro 1.500, la base imponibile su cui applicare la cedolare secca, da indicare nella colonna 6 del quadro RB è pari ad euro 10.500 (12.000 – 1.500).

A **conclusioni differenti** pare doversi pervenire per i **redditi derivanti dalle locazioni brevi assoggettati a cedolare secca**, poiché nonostante l'[articolo 4, comma 2, D.L. 50/2017](#) richiami l'[articolo 3 D.Lgs. 23/2011](#) (e quindi le regole già descritte per le locazioni ordinarie soggette a cedolare), le istruzioni al quadro RB sembrano richiedere **l'inclusione nella base imponibile anche delle eventuali spese (luce, gas, ecc.) incluse nel canone di locazione**.

Infatti, le istruzioni del modello precisano che le spese in questione vanno escluse dal canone indicato nella colonna 6 nel solo caso in cui siano “*sostenute direttamente dal **conduttore** o siano a questi riaddebitate dal locatore sulla base dei **consumi effettivamente sostenuti**”.*

Le indicazioni fornite dalle istruzioni sembrano ricalcare quanto espresso dall'Agenzia delle Entrate nella [circolare 24/E/2017](#) in merito all'applicazione della ritenuta del 21% laddove nel pagamento intervenga un **intermediario**.

La base di calcolo della ritenuta, si legge infatti nella citata [circolare AdE 24/E/2017](#), comprende **anche le spese incluse forfettariamente nel canone**, dovendosi escludere solamente nei casi in cui siano sostenute direttamente dal conduttore, o siano sostenute dal locatore e **riaddebitate analiticamente al conduttore**.

Tuttavia, **l'effettuazione della ritenuta** (da scomputare poi in dichiarazione anche nel caso in cui il contribuente decida di applicare la **tassazione ordinaria**) è **cosa ben diversa dalla determinazione del reddito da assoggettare a tassazione**, ragion per cui non si comprende il motivo di tale indicazione nelle istruzioni del modello Redditi.

Nessuna questione dovrebbe invece porsi in merito alla **provvigione dovuta all'intermediario**, da **escludersi** in ogni caso dall'importo da assoggettare a cedolare secca, nonostante la [circolare AdE 24/E/2017](#) precisi che la ritenuta vada operata sull'**importo lordo** di tale provvigione ove la stessa sia **trattenuta dall'intermediario** sul canone dovuto al locatore in base al contratto. Come detto in precedenza, infatti, si devono tenere distinte le regole previste per l'**effettuazione della ritenuta** rispetto a quelle previste per la determinazione della **base imponibile** soggetta a cedolare secca.

Seminario di specializzazione

**LA REDAZIONE DEL BILANCIO SECONDO I PRINCIPI CONTABILI INTERNAZIONALI
IFRS – CONFRONTO CON I NUOVI OIC ED ESEMPLIFICAZIONI PRATICHE**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)