

DICHIARAZIONI

Locazioni brevi: l'indicazione della dichiarazione del proprietario

di **Fabio Garrini**



La fattispecie delle **locazioni brevi**, come era lecito attendersi in un Paese a forte vocazione turistica come l'Italia, è diventata un modo diffuso per **mettere a reddito fabbricati a destinazione abitativa**; la disciplina presenta alcune **regole base** per la tassazione del reddito, differenziate a seconda che il **locatore sia il proprietario** (o titolare di altro diritto reale) dell'immobile, ovvero che a locare l'immobile sia un soggetto che detiene la **disponibilità del bene in forza di un comodato ovvero di una sublocazione**.

Con due contributi andremo a riepilogare le **modalità di tassazione di tali redditi** e di **indicazione nei modelli dichiarativi**: nel presente approfondimento riserveremo l'attenzione all'ipotesi in cui a locare sia il **proprietario del fabbricato**, rinviando al prossimo intervento la fattispecie di locazione ad opera del comodatario.

Le locazioni brevi

Con l'[articolo 4 D.L. 50/2017](#) è stata introdotta una **particolare disciplina riguardante le cosiddette "locazioni brevi"**, ossia rapporti locativi, di durata limitata (**non superiore ai 30 giorni**), relativi a fabbricati a uso abitativo, normalmente destinati a finalità turistiche.

Tale previsione interessa unicamente i contratti dove il **locatore agisce al di fuori del regime d'impresa**.

La disciplina prevede l'applicazione della **cedolare secca** a tali rapporti, il ché comunque non costituisce certo una novità, visto che anche in precedenza le locazioni di durata inferiore ai 30 giorni potevano beneficiare della **tassazione proporzionale**. Gli aspetti peculiari sono invece legati:

- alla necessità, da parte dell'intermediario, di applicare la **ritenuta**, nel solo caso in cui egli intervenga nella riscossione del canone (qualora il locatore riscuota direttamente il canone sarà tenuto alla compilazione della dichiarazione per liquidare l'imposta dovuta);
- alla circostanza che il contratto di locazione breve può avere ad oggetto, unitamente alla messa a disposizione dell'immobile abitativo, la **fornitura di biancheria e la pulizia dei locali**, senza che tali servizi aggiuntivi possano comportare la riqualificazione in reddito d'impresa (altri servizi, quali la fornitura della colazione, la somministrazione di pasti, la messa a disposizione di auto a noleggio o di guide turistiche o di interpreti, invece, rischiano di far fuoriuscire la fattispecie dall'ambito dei redditi fondiari). I **proventi** rimangono inquadrati nel reddito fondiario anche quando vengano forniti servizi strettamente connessi alla messa a disposizione dell'immobile, come la **fornitura di utenze, wi-fi, aria condizionata**;
- all'estensione dell'applicazione della cedolare anche ai **redditi derivanti dalla locazione di fabbricati ad uso abitativo** da parte di soggetti che abbiano la disponibilità del bene in forza di contratti di sublocazione e di comodato.

La locazione da parte del proprietario

Quando il proprietario destina un proprio fabbricato ad una locazione breve, il **provento** che percepisce deve inquadrarsi all'interno della fattispecie impositiva dei **redditi fondiari**, subendone le conseguenti regole fiscali:

- il provento deve essere imputato a ciascuna annualità sulla base della **durata contrattuale** e quindi risulta del tutto **irrelevante quando sia stato materialmente pagato il canone**. Pertanto, quando viene locato un immobile per un periodo "a cavallo d'anno", il relativo provento deve essere **diviso tra le due annualità sulla base dei giorni di pertinenza di ciascuno dei due anni solari**; nel caso di contratto sottoscritto nel 2021, con relativo pagamento del canone, e locazione in un periodo ricadente nel 2022, la tassazione viene rinviata nel 2022;
- trattandosi di tassazione con regole fondiarie **le spese per la produzione del reddito non possono essere dedotte** e quindi andrà tassato il canone lordo (al 100%) nel caso di opzione per la tassazione cedolare, ovvero il **canone decurtato del 5%** qualora il contribuente abbia preferito la tassazione **ordinaria**.

Sotto il profilo della compilazione della dichiarazione occorrerà ricordare quanto segue:

- il canone di locazione va allocato nel **quadro RB** del modello Redditi (ovvero nel quadro B del modello 730). Se si opta per la cedolare va barrata la casella 11 e, nella casella 5, va indicato il codice canone "3";
- qualora il canone sia stato riscosso tramite un intermediario e quindi il proprietario dell'immobile abbia subito una **ritenuta**, tale importo (che deve essere certificato tramite CU dall'intermediario sostituto d'imposta) deve essere indicato nel **quadro LC** se il contribuente ha scelto di utilizzare il modello Redditi (ovvero nel rigo F8 nel caso

di compilazione del modello 730).