

DICHIARAZIONI

Locazioni brevi: l'indicazione della dichiarazione del comodatario

di Fabio Garrini

Seminario di specializzazione

LA FISCALITÀ DELLE SOCIETÀ IMMOBILIARI

 Disponibile in versione web: partecipa comodamente dal Tuo studio!

[accedi al sito >](#)

Dopo aver esaminato, con il [precedente contributo](#), il regime di **locazione breve** nella prospettiva del proprietario dell'immobile, analizziamo il caso della locazione da parte del **comodatario**.

La tassazione in capo al comodatario

Una delle principali innovazioni contenute nella disciplina delle locazioni brevi, introdotta dall'[articolo 4 D.L. 50/2017](#), è l'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**.

Sul tema della **tassazione** dei rapporti locativi in capo al comodatario, la [circolare 24/E/2017](#) afferma che:

- la **ritenuta** viene subita dal comodatario;
- il comodante resta titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato (quindi tasserà la rendita catastale);
- il comodatario/locatore diventa titolare del **reddito derivante dal contratto**.

Nel medesimo documento si afferma altresì che, per le locazioni brevi, sono **superati i precedenti orientamenti di prassi** ([risoluzione 381/E/2008](#) e [risoluzione 394/E/2008](#)) volti ad attribuire al comodante la titolarità del reddito fondiario, determinato tenendo conto anche dei **corrispettivi** derivanti dal **contratto di locazione stipulato dal comodatario/locatore**. Indicazioni che però, afferma l'Agenzia, continuano a valere nel caso di locazioni "lunghe". Pertanto:

- se la **locazione è breve** il reddito derivante dalla locazione è imputato al **comodatario** che loca l'immobile, indipendentemente che questo decida o meno di applicare la cedolare in dichiarazione annuale dei redditi; il comodante, al contrario, deve continuare a dichiarare la rendita catastale attribuita all'immobile;
- se la **locazione è lunga** (ossia di durata superiore ai 30 giorni) il reddito deve essere imputato al **comodante**, mentre il comodatario non avrà alcuna conseguenza reddituale.

Si tratta di una soluzione chiaramente **discutibile** (come può la **durata** del contratto modificare il soggetto passivo per una medesima fattispecie?), ma che non è mai stata revocata dall'Amministrazione Finanziaria.

Il comodatario e la compilazione della dichiarazione

Quando il **comodatario** del fabbricato destina tale immobile ad una locazione breve, il provento che percepisce deve inquadrarsi all'interno della fattispecie impositiva dei **redditi diversi**.

Questo determina delle conseguenze ben precise:

- il provento deve essere imputato a ciascuna annualità sulla base del principio di **cassa**, avendo a riferimento unicamente la **data di incasso del corrispettivo della locazione**. Pertanto, a nulla rileva l'**estensione del periodo della locazione** (2021, 2022 ovvero "a cavallo"), in quanto il canone andrà sottoposto a **tassazione** nell'anno nel quale detto canone è stato percepito dal comodatario;
- trattandosi di **tassazione nell'ambito dei redditi diversi** si ritiene (ma le istruzioni sono abbastanza chiare in tale senso) che, diversamente dalla locazione da parte del proprietario, il comodatario abbia titolo di indicare in **deduzione le spese** sostenute per la formazione del reddito (salvo quanto oltre si dirà).

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

- il **canone di locazione** va allocato nel **rigo RL10** del Modello Redditi. Infatti, per i redditi che derivano dalla **sublocazione** di beni immobili ad uso abitativo per periodi non superiori a 30 giorni stipulati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa e dalla locazione da parte del comodatario dell'immobile abitativo ricevuto in uso gratuito per la medesima durata occorre compilare la colonna 4 (reddito), la colonna 5 (spese) e, in presenza di più moduli compilati, la colonna 6 (totale cedolare secca). Nel caso di **opzione** per la cedolare secca per tale reddito occorre barrare la colonna 3. Qualora il contribuente scelga di utilizzare il modello 730 dovrà compilare il rigo **D4 indicando in colonna 3 (tipo reddito) il codice "10"** e, qualora venga prescelta la tassazione cedolare andrà barrata la relativa casella in

colonna 2; il **canone** percepito va indicato in colonna 4 mentre le **spese deducibili** possono essere indicate in colonna 5;

- in relazione alla possibilità di **deduzione delle spese**, va notato come questa possibilità esista unicamente nel caso in cui il contribuente si avvalga della **tassazione ordinaria**, mentre nel caso di tassazione cedolare va tassato l'integrale canone (sul punto sono chiare le istruzioni tanto al rigo RL10 quanto al rigo D4). Pertanto, a differenza della locazione da parte del proprietario, dove l'opzione per la cedolare è la regola, nella locazione da parte del comodatario sarà molto più frequente assistere ad una **tassazione ordinaria del canone in quanto maggiormente conveniente**;
- qualora il canone sia stato riscosso tramite un **intermediario**, anche il comodatario subisce la ritenuta che può essere indicata in dichiarazione. Per tale aspetto le modalità di compilazione sono analoghe a quelle visto nel caso di **locazione** da parte del proprietario dell'immobile: la ritenuta va allocata nel **quadro LC** se il contribuente ha scelto di utilizzare il Modello Redditi, ovvero nel rigo **F8** nel caso di compilazione del modello 730 (quindi la casella 6 "ritenute" del rigo D4 non deve essere compilata).