

DICHIARAZIONI

Le locazioni brevi nel modello Redditi e 730

di Stefano Rossetti



L'[articolo 4 D.L. 50/2017](#) disciplina le modalità di tassazione dei canoni relativi ai contratti di locazione riconducibili alla categoria delle c.d. **locazioni brevi**.

Per locazione breve si intende il contratto di locazione relativo a beni immobili abitativi di durata **non superiore a 30 giorni** concluso da persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, per cui non vi è l'obbligo di registrazione se non formato per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Per quanto attiene ai **profili soggettivi**, la disciplina delle locazioni brevi può essere applicata ai contratti stipulati dal:

- **proprietario** o titolare di altro diritto reale sull'immobile;
- **locatore**;
- **comodatario** che concede a terzi la disponibilità dell'immobile a titolo oneroso.

La norma, inoltre, richiede che il contratto sia stipulato da persone fisiche che detengono l'immobile fuori dalla sfera imprenditoriale; pertanto, devono ritenersi escluse dall'ambito applicativo della norma le locazioni brevi che rientrano nell'esercizio di attività d'impresa come definita:

- dall'[articolo 55, comma 2, Tuir](#) per quanto riguarda le imposte dirette;
- dall'[articolo 4 D.P.R. 633/1972](#) per ciò che concerne l'Iva.

Per quanto concerne la definizione di **attività commerciale** in tale ambito, la Legge di bilancio 2021 ([articolo 1, comma 595, L. 178/2020](#)) ha previsto che, a decorrere dal 1° gennaio 2021, la disciplina delle locazioni brevi è applicabile solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di 4 appartamenti per periodo d'imposta; infatti il legislatore ha introdotto una presunzione in base alla quale l'attività di locazione di unità abitative in numero superiore a 4,

nell'ambito dello stesso periodo d'imposta, si considera svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'[articolo 2082 cod. civ.](#).

Dal punto di **vista oggettivo** gli immobili per i quali è possibile fruire della disciplina della locazione breve devono essere:

- adibiti a **destinazione residenziale**, quindi la locazione deve riguardare unità immobiliari appartenenti alle categorie catastali da A1 a A11 (tranne A10) e le relative pertinenze (box, posti auto, cantine, soffitte, ecc.) nonché, in analogia con quanto previsto per la cedolare secca sugli affitti, singole stanze dell'abitazione;
- **situati in Italia**.

Sotto il profilo operativo, i soggetti che concedono l'utilizzo dell'immobile all'ospite sulla base di un contratto di locazione breve devono assoggettare ad imposizione il canone di locazione in base alle regole ordinarie del Tuir in ragione del titolo per cui l'immobile è detenuto:

- il canone di locazione per il proprietario o per il titolare di altro diritto reale di godimento rappresenta un reddito fondiario tassato in base al principio di competenza da indicare nel **quadro RB** del modello RedditIPF o nel **quadro B** del modello 730;
- il canone di locazione per il comodatario e il sublocatore rappresenta un reddito diverso tassato in base al principio di cassa da indicare nel **quadro RL** del modello RedditIPF o nel **quadro D** del modello 730.

In alternativa alla tassazione ordinaria, per effetto del richiamo alle disposizioni in materia di "Cedolare secca sugli affitti" ex [articolo 3 D.L. 23/2011](#), il reddito derivante dai contratti di locazione breve può essere assoggettato, per opzione del locatore, all'**imposta sostitutiva** dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e delle relative addizionali, nonché delle eventuali imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, laddove registrato.

Con l'istituzione della disciplina delle locazioni brevi il legislatore ha ampliato lo spettro di applicazione della cedolare secca. Infatti, l'imposizione cedolare, già applicabile ai redditi fondiari derivanti dalle locazioni anche di breve durata, viene estesa ai redditi diversi derivanti dai **contratti di sublocazioni e ai contratti stipulati dal comodatario** per la concessione a terzi del godimento dell'immobile abitativo.

Per quanto riguarda **la sublocazione**, l'applicazione della cedolare secca non modifica la qualificazione reddituale dei proventi derivanti da tale contratto.

Relativamente, invece, alla concessione in godimento dell'immobile **da parte del comodatario**, per effetto delle nuove disposizioni che prevedono l'applicazione della ritenuta in capo al comodatario, il comodante resta titolare del reddito fondiario derivante dal possesso dell'immobile oggetto di comodato mentre il comodatario/locatore diventa titolare del reddito derivante dal contratto di concessione in godimento qualificabile come reddito diverso assimilabile alla sublocazione.

Sulla base di quanto sopra, dunque, per le locazioni brevi sono da intendersi come superati i precedenti orientamenti di prassi 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 (vedasi le [risoluzioni AdE 226/E/2008](#) e [394/E/2008](#)).

La scelta per il regime agevolato si effettua con la **dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi** ovvero, nell'ipotesi di eventuale registrazione del contratto, in tale sede.

Il locatore può effettuare l'opzione per ciascuno dei contratti stipulati, salvo il caso in cui siano locate singole porzioni della medesima unità abitativa per periodi in tutto o in parte coincidenti (vedasi la [circolare AdE 26/E/2011](#)).

In tal caso l'esercizio dell'opzione per il primo contratto vincola anche il regime del contratto successivo.