

DICHIARAZIONI

La dichiarazione del reddito da locazioni brevi

di Laura Mazzola



La **disciplina fiscale** relativa alle “**locazioni brevi**”, di cui all'[articolo 4 D.L. 50/2017](#), si applica ai **contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, situati in Italia, di durata non superiore a 30 giorni e stipulati da persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività di impresa.

La condizione che il contratto non sia concluso nell'esercizio di un'attività commerciale riguarda entrambe le parti del contratto stesso.

Sono, quindi, **esclusi dalla disciplina** i contratti di locazione breve che il conduttore stipula nell'**esercizio di tale attività**, anche quando non viene esercitata in maniera abituale.

Sono interessati a queste regole anche i contratti che prevedono la **prestazione di servizi accessori**, quali, per esempio, la fornitura di biancheria, la pulizia dei locali, la concessione dell'utilizzo delle utenze telefoniche o del wi-fi.

Non vi rientrano, invece, i contratti con i quali il locatore, oltre a mettere a disposizione l'immobile, fornisce altre prestazioni aggiuntive, quali, per esempio, il servizio di colazione e la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti; in questi casi, infatti, sarebbero riconducibili a una prestazione qualificabile, sotto il profilo fiscale, come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale.

Gli **immobili interessati dal regime delle locazioni brevi** sono quelli ad **uso abitativo**, ossia le unità appartenenti alle **categorie catastali da A1 a A11**, esclusa l'A10, **locate a uso abitativo e le relative pertinenze**.

Per l'applicazione delle norme relative alle locazioni brevi è irrilevante il fatto che il **contratto** sia **concluso direttamente dal proprietario dell'immobile o tramite un soggetto che esercita attività di intermediazione immobiliare**, o che gestisce un portale telematico, mettendo in

contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Tutti gli intermediari, residenti o non in Italia, quando **intervengono nel pagamento o incassano i corrispettivi**, hanno l'obbligo di operare e versare una **ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni o dei corrispettivi lordi dovuti per la locazione e indicati nel contratto**.

L'aliquota, pari a quella della cedolare secca, deve essere applicata sull'intero importo che il conduttore è tenuto a versare al locatore, inclusa, se prevista, la **provvigione** dovuta dallo stesso locatore all'intermediario e senza l'abbattimento forfettario del 5 per cento che si applica nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.

In base alla **tipologia di locatore** cambia anche la **tipologia di reddito**.

Infatti, nell'ipotesi di **soggetto locatore proprietario o possessore dell'immobile** a fronte di diritti reali di godimento, la **tipologia di reddito** è quella **fondiaria**.

Tale tipologia di reddito deve essere indicata, all'interno del modello 730, nel **quadro B**, all'interno, invece, del modello Redditi PF, nel **quadro RB**.

Diversamente, nell'ipotesi di **soggetto locatore non proprietario**, la tipologia di reddito rientra tra i **redditi diversi**, da indicare, all'interno del modello 730, nel **quadro D**, all'interno, invece, del modello Redditi PF, nel **quadro RL**.

Nell'ipotesi di **reddito fondiario**, quindi in capo al proprietario o al soggetto che lo possiede a seguito di un diritto reale di godimento, l'**imputazione** deve avvenire **in base al principio di competenza**.

In modo opposto, nell'ipotesi di **reddito diverso**, quindi in capo al **soggetto non proprietario** (come è il comodatario), l'**imputazione** deve avvenire **in base al principio di cassa**.