



## DICHIARAZIONI

### **La dichiarazione del reddito da locazione breve in capo al comodatario**

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

### **Tutto quesiti e casi operativi sulle dichiarazioni dei redditi**

Scopri di più

In generale, 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.

Occorre rilevare che, in base alla **tipologia di locatore, cambiano la tipologia di reddito e le modalità di compilazione del modello dichiarativo**.

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 Redditi PF**, nel **quadro RB**, o all'interno del **modello 730**, nel **quadro B**.

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

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

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

Si ipotizzi che il contribuente, **comodatario di un fabbricato** abitativo A/2 con rendita catastale pari a 650,37 euro, abbia **locato l'unità ai fini turistici** nel periodo **tra il 23.12.2023 e il 6.1.2024**.



**Il canone**, percepito all'arrivo degli ospiti, è pari a 2.000 euro.

Il soggetto deve provvedere all'**imputazione del reddito in base al principio di cassa**; vale a dire che, in riferimento al periodo d'imposta 2023, deve dichiarare il **totale del reddito effettivamente percepito**, ossia 2.000 euro, nell'ipotesi di **incasso “anticipato” del canone**.

Il **rigo RL1** è così compilato:

- in **colonna 3** è inserito il *flag* per l'opzione relativa all'applicazione della cedolare secca;
- in **colonna 4** è indicato il reddito percepito dal comodatario (2.000 euro);
- in **colonna 6** è indicato il totale dei redditi indicati nella colonna 4 (2.000 euro).

RL10	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili	Cedolare secca					
		1	2	3	4	5	6
				X	2.000,00		2.000,00
						Totale Cedolare secca	2.000,00

Di seguito, nel **quadro RN**, relativo alla determinazione dell'Irpef, è riportato, all'interno dei righi RN1, in assenza di ulteriori redditi, il **reddito complessivo di riferimento per le agevolazioni fiscali** (2.000 euro).

RN1	REDDITO COMPLESSIVO	1 Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali	2 Credito per fondi comuni Credito art. 3 d.lgs.147/2015	3 Perdite compensabili con crediti di colonna 2	4 Reddito minimo da partecipazione in società non operative	5
		2.000,00	,00	,00	,00	,00

Si rileva che, in **presenza di reddito diverso** dichiarato da parte del comodatario, il **comodante o proprietario** deve presentare la dichiarazione compilando il **quadro RB o B** (a seconda del modello presentato), al fine di dichiarare il **reddito fondiario collegato alla rendita catastale**.