



## GUIDA AGLI ADEMPIMENTI

# **La nuova aliquota della cedolare impatta sulla compilazione del dichiarativo**

di Laura Mazzola

Convegno di aggiornamento

## **Novità modello redditi persone fisiche**

Scopri di più

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.

Dove il **termine di 30 giorni** deve essere **considerato in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale**, a prescindere dal fatto che, nel medesimo anno, **siano stipulati più contratti tra le medesime parti**; fermo restando che, se la durata complessiva delle locazioni tra le stesse parti è complessivamente **superiore a 30 giorni**, devono essere posti in essere gli adempimenti connessi alla **registrazione del contratto**.

Dal 2021, a seguito della disposizione di cui all’[\*\*articolo unico, comma 595, Legge di Bilancio 2021\*\*](#), il regime fiscale delle locazioni brevi è riconosciuto solo in caso di **destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d’imposta**.

Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve si applicano, su scelta del locatore, le disposizioni in materia di “**cedolare secca sugli affitti**”, cioè il **regime di tassazione previsto dall’articolo 3, D.Lgs. 23/2011**.

Con l’entrata in vigore della Legge di Bilancio 2024 ([\*\*L. 213/2023\*\*](#)), dal 1° gennaio 2024, in caso di opzione per l’imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, si applica l’aliquota del **26 per cento**.

Questa aliquota è ridotta al **21 per cento** per i redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati **per una sola unità immobiliare** per ciascun periodo d’imposta, a **scelta del contribuente**.

L’**individuazione di tale unità immobiliare** deve avvenire nella **dichiarazione dei redditi** relativa al **periodo d’imposta interessato**.



Ne deriva che il proprietario, che loca diverse unità abitative (al **massimo 4 unità abitative** a locazione breve), ha la possibilità di scegliere, all'interno della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta d'interesse, una **unità per la quale fruire dell'aliquota ridotta del 21 per cento; per le altre unità è dovuta l'aliquota più elevata del 26 per cento**.

A seguito di quanto previsto, all'interno del **quadro RB del modello Redditi PF 2025**, è stata introdotta la **colonna 16, denominata “Cedolare secca 26%”**, e sono state conseguentemente **rinumorate le colonne successive**.

Tale colonna deve essere compilata in relazione al **reddito del fabbricato locato con opzione per l'applicazione della cedolare secca** con aliquota agevolata del **26 per cento**.

Inoltre, si rileva che, all'interno del quadro RB, è stata introdotta la **sezione III** al fine dell'identificazione del **Codice identificativo nazionale (Cin)**.

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

In particolare, la **colonna 3 del rigo RL10**, dedicato ai *“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”*, prevede la valorizzazione con uno dei seguenti codici numerici:

- **1**, qualora l'aliquota applicabile sia pari al **21 per cento**;
- **2**, qualora l'aliquota applicabile sia pari al **26 per cento**.

Infine, anche all'interno del **rigo RL10** è prevista l'indicazione, in colonna 6, dell'identificazione del **Codice identificativo nazionale (Cin)**.