

IMPOSTE SUL REDDITO

Ritenute sulle locazioni brevi sempre nel quadro LC del modello REDDITI 2025 PF

di **Cristoforo Florio**

Seminario di specializzazione

Locazioni brevi e turistiche 2025

Aspetti fiscali, contrattuali e amministrativi

Scopri di più

In questo periodo dell'anno, tanti professionisti del settore fiscale si stanno cimentando con la compilazione del Modello REDDITI 2025 – periodo 2024 PF e, tra le ipotesi ormai sempre più frequenti tra i clienti, vi è quella degli **immobili concessi in locazione breve**, i cui redditi hanno subito nel corso del 2024 **una o più ritenute da parte di portali di intermediazione immobiliare** o di agenzie immobiliari.

Analizziamo, dunque, le modalità di **indicazione di tali ritenute** nel citato modello dichiarativo, previo riepilogo dei **principali aspetti normativi e di prassi** del tema in trattazione.

Secondo quanto previsto dall'[articolo 4, comma 5, D.L. 50/2017](#), i **soggetti residenti** nel territorio dello Stato che **esercitano attività di intermediazione immobiliare**, nonché quelli che **gestiscono portali telematici**, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con **persone che dispongono di unità immobiliari da locare**, qualora **incassino i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve**, oppure **intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi**, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una **ritenuta d'acconto del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario**.

Tale ritenuta deve essere successivamente versata all'Erario da parte del portale/intermediario immobiliare, a mezzo modello F24, il quale deve anche **provvedere a certificare le relative somme** (reddito e ritenute) mediante la CU annuale di cui all'[articolo 4, D.P.R. 322/1998](#), e a riepilogare i **versamenti effettuati** con la compilazione del modello 770.

Ciò premesso, i redditi da locazioni brevi poste in essere dal proprietario o dal titolare del diritto reale sull'immobile (ad esempio, usufrutto) devono essere **dichiarati nel quadro RB del Modello REDDITI 2025 PF – periodo 2024**, trattandosi di redditi fondiari.

In particolare, nel suddetto quadro occorrerà inserire nella **colonna 2** (utilizzo) il **codice 3**, che indicherà che l'immobile è stato locato in **regime di libero mercato**, anche per periodi **non superiori a 30 giorni** (Locazioni brevi). Il medesimo codice dovrà essere utilizzato anche

qualora l'immobile, nel corso del periodo d'imposta, **sia stato in parte tenuto a disposizione** e in parte **sia stato concesso in locazione in regime di libero mercato**, anche per periodi non superiori a 30 giorni.

Occorrerà, invece, utilizzare il **codice 11**, qualora l'immobile sia stato **in parte utilizzato come abitazione principale** e in parte **concesso in locazione in regime di libero mercato**, anche per periodi non superiori a 30 giorni.

Da ultimo, in caso di **immobile di proprietà concesso in comodato** ad altro soggetto il quale lo utilizzi a sua volta per porre in essere dei **contratti di locazione breve a titolo oneroso**, il codice di riferimento della colonna 3, che dovrà essere inserito dal proprietario/titolare del diritto reale nel proprio modello REDDITI 2025, **sarà il 9**. Come confermato anche dalle istruzioni ministeriali, infatti, **gli immobili concessi in comodato non devono essere dichiarati dal comodatario**, ma dal proprietario e, in caso di locazioni brevi, il **proprietario dovrà continuare ad indicare nella propria dichiarazione dei redditi gli immobili concessi in comodato**.

Laddove invece la locazione breve sia posta in essere da un **sublocatore o da un comodatario**, il relativo reddito costituisce reddito diverso da **dichiarare nel quadro RL**.

In particolare, nel rigo RL10, colonna 4, **occorrerà indicare 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 suo gratuito per la medesima durata**; in colonna 5, invece, sarà necessario indicare le spese specificamente inerenti alla loro produzione.

Tali spese saranno deducibili dal reddito di sublocazione/comodato per locazioni brevi ma solo a condizione che il contribuente **non abbia optato per l'applicazione della cedolare secca**, nel qual caso **sarà assoggettato a tassazione il 100% del reddito**.

Ciò detto, le ritenute operate dagli intermediari e subite dal soggetto che ha posto in essere **la locazione/sublocazione/comodato breve** vanno sempre indicate nel **quadro LC**, denominato **"CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI"**, indipendentemente dal fatto che **si tratti di un locatore, sublocatore o comodatario** e a prescindere **dall'opzione o meno in dichiarazione dei redditi** per la tassazione con la cedolare secca.

Come regola generale, nella **colonna 4 del quadro LC** bisognerà indicare l'importo delle ritenute riportato nel quadro **Certificazione Redditi - Locazioni brevi della CU 2025** al punto 20 e relative ai corrispondenti **redditi di locazione indicati nel quadro RB e RL** per il quale nella **casella del punto 4 della CU è indicato l'anno "2024"**.

In fase di predisposizione del dichiarativo, sarà, quindi, molto importante **verificare la presenza di CU nell'apposita sezione del cassetto fiscale del contribuente**, "quadrando" i dati indicati in essa con quanto da esporre nei rispetti quadri reddituali.

Purtroppo, occorre rilevare che, allo stato attuale, molte delle CU emesse dai portali di intermediazione immobiliare stanno facendo registrare **numerosi errori di compilazione**, che impongono molta attenzione nella **predisposizione del modello dichiarativo**.

Si va dal caso in cui il portale ha imputato **il reddito e la ritenuta al “gestore” dell’appartamento e non al beneficiario effettivo del reddito di locazione**, all’ipotesi in cui tale reddito sia stato imputato ad un soggetto ma la ritenuta sia stata certificata ad altro soggetto.

A ciò si aggiunga che, in altri casi, alcuni titolari hanno erroneamente comunicato al portale di effettuare la **locazione breve nell’ambito della loro attività imprenditoriale**, con la conseguenza che l’intermediario **non ha operato alcuna ritenuta d’acconto**.

Al momento le soluzioni per porre rimedio a tali errori non sono state ufficializzate e, pertanto, la prudenza è d’obbligo, ferma restando l’opportunità di richiedere all’intermediario **una correzione della CU** che, soprattutto nel caso dei portali internazionali, non è detto che arrivi.

Al riguardo l’Agenzia delle entrate, con la [circolare n. 24/E/2017](#) aveva precisato che, qualora il contratto di locazione sia “stipulato da uno solo dei comproprietari”, questi ultimi devono assoggettare a tassazione il reddito a essi imputabile pro quota in sede di dichiarazione, applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione. Inoltre, continua la citata circolare, per quanto riguarda la ritenuta, in tale fattispecie essa verrà certificata interamente in capo al solo soggetto che si è identificato nel portale.

Alla luce di tale indicazione, quindi, sarà **consigliabile compilare il modello REDDITI secondo le regole di imputazione del reddito previste dal Tuir** e scomputare la ritenuta in capo al soggetto che **l’abbia effettivamente subita**, il quale potrà utilizzarla nella propria dichiarazione dei redditi, anche mediante una **richiesta di rimborso**.