

Locazioni brevi e adempimenti dichiarativi: soluzioni e casi pratici

di [Annamaria Bettagno](#), [Giancarlo Modolo](#)

Pubblicato il 17 Maggio 2021

Con decorrenza dal 01/06/2017, si è resa operativa la particolare disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, situati in Italia, la cui durata non supera i 30 giorni stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa ai cui sono equiparati i contratti di sublocazione (o di concessione in locazione stipulati dal comodatario), aventi medesima durata. Il reddito derivante da tali locazioni brevi costituisce reddito fondiario per il proprietario (o titolare di altro diritto reale sull'immobile) e reddito diverso per sublocatore/comodatario, da rilevare e dichiarare in sede di adempimento dichiarativo.

Proponiamo una guida pratica alla redazione della prossima dichiarazione dei redditi

Locazioni brevi: aspetti generali

L'art. 4 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla [L. 21 giugno 2017, n. 96](#) (fig. 1) ha introdotto, con decorrenza dal 1° giugno 2017, una specifica disciplina fiscale per le cosiddette *locazioni brevi*, cioè per quei contratti di locazione di immobili a uso abitativo di *durata non superiore a 30 giorni*, compresi quelli che prevedono la prestazione dei servizi:

- di fornitura di biancheria;

e:

- di pulizia dei locali;

stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa:

- in modo diretto;

oppure tramite:

- soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare;



- soggetti che gestiscono portali telematici;

mettendo in contatto persone in cerca di un'unità immobiliare con coloro che, disponendone, sono disposti a locarla.

Analoghe regole si rendono applicabili anche ai corrispettivi lordi derivanti:

- dai contratti di sublocazione;

e:

- dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi a oggetto il godimento dell'unità immobiliare da parte di terzi;

tenendo in considerazione che ai *redditi derivanti dai contratti di locazione breve* stipulati, a partire dal 1° giugno 2017, si rende operativa la ritenuta alla fonte con l'aliquota del 21%, che, in caso di opzione, diventa imposta sostitutiva nella forma della [cedolare secca](#).

In altri termini, *per contratti di locazione breve*, che tendono a soddisfare specifiche esigenze abitative transitorie anche per finalità turistiche e che vengono individuati sulla base delle caratteristiche:

- dei soggetti;
- dell'oggetto;
- della durata;

si devono necessariamente intendere quelli a uso abitativo:

- *di durata non superiore a 30 giorni;*
- *stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa*, ai quali sono stati anche equiparati, se aventi medesima durata, i contratti:
- di sub-locazione;

e:

- di concessione in godimento del bene immobile stipulati dal comodatario;
- *perfezionati:*
- direttamente tra locatore (proprietario o titolare di altro diritto reale, sublocatore, comodatario) e conduttore;

in quanto sussiste la necessità, come accennato, che il contratto di:

- locazione;
- sublocazione;

- locazione del comodatario;

risultati stipulato tra persone fisiche, anche se non è necessario che detti contraenti entrino *"direttamente"* in contatto.

Infatti, per espressa disposizione normativa, rientrano anche i contratti che risultano stipulati con l'intervento di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di *portali online*, il cui obiettivo è quello di mettere in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Ai fini pratici, conseguentemente, si devono ritenere rientranti tra questi ultimi soggetti, anche coloro che, pur non qualificandosi effettivamente come intermediari immobiliari, di fatto, pongono in essere, mediante la fornitura di *"servizi web"*, un'attività tendente a facilitare l'incontro tra domanda e offerta di locazione (es.: piattaforma Airbnb, alla quale il Tar del Lazio, con la sentenza 18 febbraio 2019, n. 2207, ha rigettato il ricorso contro la norma che prevede a carico degli intermediari l'obbligo di procedere a operare la ritenuta alla fonte).

Questi gli argomenti trattati nell'articolo:

- Regime operativo delle locazioni brevi
- Regime fiscale delle locazioni brevi
- Contratti di locazione breve stipulati tramite intermediari
- Quadro LC del modello Redditi PF
- Quadro RB del modello Redditi PF
- Quadro RL (sez. II-A – rigo RL19) del modello Redditi PF
- Certificazione unica-locazioni brevi
- Esempificazione di adempimento dichiarativo derivante da locazioni brevi da parte del proprietario in assenza di intermediario
- Esempificazione di adempimento dichiarativo derivante da locazione breve da parte del proprietario con intervento di un intermediario
- Esempificazione di adempimento dichiarativo derivante da locazione breve (a cavallo del periodo d'imposta) da parte del proprietario con intervento di un intermediario (tassazione ordinaria)
- Esempificazione di adempimento dichiarativo derivante da locazione breve da parte del sublocatario senza intervento di intermediari
- Esempificazione di adempimento dichiarativo derivante da locazione breve da parte del comodatario senza intervento di intermediari

Fig. 1 - Art. 4-Regime fiscale delle locazioni brevi (in vigore dal 1° gennaio 2021 dopo le modifiche apportate dall'art. 1 della L. 30 dicembre 2020, n. 178)

1. Ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.
2. A decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni dell'articolo 3 del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23, con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione per l'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca.
3. Le disposizioni del comma 2 si applicano anche ai corrispettivi lordi derivanti dai contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento dell'immobile da parte di terzi, stipulati alle condizioni di cui al comma 1.

3-bis. *Abrogato.*

4. I soggetti 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, trasmettono i dati relativi ai contratti di cui ai commi 1 e 3 conclusi per il loro tramite entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferiscono i predetti dati.

L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti di cui al comma 1 e 3 è punita con la sanzione di cui all'articolo 11, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471. La sanzione è ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i quindici giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

5. 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 cui ai commi 1 e 3, ovvero qualora intervengano nel pagamento dei predetti canoni o corrispettivi, operano, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario e provvedono al relativo versamento con le modalità di cui all'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, e alla relativa certificazione ai sensi dell'articolo 4 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 I

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento