I proventi da locazioni brevi nel Modello Redditi 2025

di Devis Nucibella

Pubblicato il 19 Giugno 2025

Nel Modello Redditi PF 2025 trovano applicazione le nuove regole fiscali per le locazioni brevi: dalle aliquote aggiornate per la cedolare secca agli obblighi di identificazione degli immobili, fino alla gestione delle ritenute. Una guida pratica alla compilazione dei quadri RB, LC e RL per una dichiarazione corretta.

Locazioni brevi e Modello Redditi PF 2025: le novità sulla cedolare secca

Il Modello Redditi PF 2025 ha recepito tutte le **novità entrate in vigore dal 1' gennaio 2024** in tema di **locazioni brevi soggette a cedolare secca**. In particolare:

- l'aumento dell'**aliquota dal 21% al 26%** per il secondo, il terzo e il quarto immobile destinato alla locazione breve;
- l'assoggettamento dei canoni di locazione (in caso di opzione, da parte del locatore, per il regime della cedolare secca) ad una **ritenuta a titolo di acconto**;
- l'esposizione del **Codice Identificativo Nazionale** (CIN) attribuito dal Ministero del Turismo, a ciascun immobile destinato alla locazione breve.

La nuova aliquota per la cedolare secca sulle locazioni brevi

Con modifica del comma 2 dell'art. 4 del D.L. 50/2027 ad opera della legge di bilancio 2024, dal 1° gennaio 2024 le aliquote della cedolare secca risultano modificate. In particolare, per i soli contratti di *"locazione breve"* per i quali si è optato per la cedolare l'aliquota di base è **incrementata al 26%** (in luogo del 21% applicabile fino al 2023) mentre **rimane ridotta al 21% in relazione ad 1 sola unità immobiliare individuata dal contribuente in dichiarazione dei redditi**. La modifica non riguarda le

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

locazioni di immobili abitativi diverse da quelle brevi per le quali continua ad applicarsi l'aliquota ordinaria del 21% (10% in caso di contratti a canone concordato).

Unità immobiliare soggetta ad aliquota ridotta

L'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 10/2024 ha confermato che l'aumento dell'aliquota al 26% trova applicazione:

- soltanto in caso di **locazione di almeno 2 appartamenti**,
- in quanto ad **un immobile resta applicabile l'aliquota del 21%**.

In presenza di più immobili (da 2 a 4) concessi in *locazione breve* con applicazione della cedolare secca,

- **spetta al contribuente scegliere** liberamente a quale immobile applicare l'aliquota del 21%
- tale scelta **va effettuata nel mod. 730 o REDDITI** relativo al periodo d'imposta in cui vanno dichiarati i canoni.

La disciplina si applica:

- sia nel caso in cui i contratti siano stipulati **direttamente tra locatore** (proprietario o titolare di altro diritto reale, sublocatore, comodatario) e **conduttore**,
- sia nel caso in cui in tali contratti **intervengano soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare**, anche attraverso la gestione di portali online, che mettono in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

I contratti indicati dalla norma, tesi a soddisfare esigenze abitative transitorie an

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D