informativa fiscale
ISSN 2612-2987

SEAC
Direttore responsabile Giovanni Bort

INFORMATIVA N. 162 – 03 GIUGNO 2025

INFORMATIVA FISCALE

SETTORE **DICHIARAZIONI**

I REDDITI DA LOCAZIONE BREVE E IL MOD. REDDITI 2025 PF

RIFERIMENTI

- **Art. 3, comma 6, D.Lgs. n. 23/2011**
- **Art. 4, DL n. 50/2017**
- **Circolare Agenzia Entrate 10.5.2024, n. 10/E**

IN SINTESI

Considerate le novità normative riguardanti l'applicazione della cedolare secca ai redditi derivanti dalle locazioni brevi (aliquota 21% per un immobile e 26% per il secondo, terzo e quarto immobile e codice CIN), si illustrano le modalità di compilazione del mod. REDDITI 2025 PF in presenza di tali locazioni.

Si rammenta che le novità in esame non riguardano le locazioni "ordinarie" (non brevi).

SERVIZI COLLEGATI
settimana professionale
SO fisco SCHEDE OPERATIVE
il notiziario

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

L'art. 1, comma 63, Legge n. 213/2023, Finanziaria 2024, ha apportato alcune modifiche all'art. 4, DL n. 50/2017, che disciplina le c.d. **"locazioni brevi"** (durata non superiore a 30 giorni) **assoggettate a cedolare secca**, a seguito delle quali l'Agenzia delle Entrate ha fornito una serie di chiarimenti con la Circolare 10.5.2024, n. 10/E. In particolare, si rammenta che la disciplina in esame:

- è applicabile alle locazioni:
  - di **non più di 4 immobili ad uso abitativo**;
  - di **durata non superiore a 30 giorni**;
  - con **contratti stipulati da persone fisiche** che operano **al di fuori dell'esercizio di un'attività di impresa / lavoro autonomo**;
- la nuova formulazione del comma 2 del citato art. 4 dispone che per le "locazioni brevi" assoggettate a cedolare secca, l'**aliquota dell'imposta sostitutiva** è pari al:
  - **21%** per **una sola unità** immobiliare locata;
  - **26%** per le unità immobiliari locate successive alla prima, ossia per il **secondo / terzo / quarto immobile locato**.

In merito si rammenta altresì che nella citata Circolare n. 10/E l'Agenzia ha specificato che:

- l'aumento dell'aliquota al **26%** trova applicazione **soltanto** in caso di "**locazione breve**" **di almeno 2 appartamenti**, in quanto **ad un immobile rimane** applicabile l'aliquota del **21%**;
- in presenza di più immobili (da 2 a 4) concessi in locazione breve con applicazione della cedolare secca, il contribuente può **scegliere l'immobile per il quale applicare l'aliquota del 21%** e tale scelta va effettuata **nel mod. 730 / REDDITI**;
- la nuova aliquota del 26% trova applicazione per le **locazioni** del secondo / terzo / quarto immobile **poste in essere a decorrere dall'1.1.2024**. Non rileva la data di stipula del contratto o la data di pagamento del canone. In altre parole, **come previsto ordinariamente per i redditi fondiari**, il reddito va imputato **per competenza**. Così, ad esempio:
  - se a novembre 2023 un turista ha prenotato un'appartamento di proprietà del sig. Rossi (che loca anche un altro immobile) per la settimana dal 20.4 al 27.4.2024, versando un acconto a novembre 2023 e il saldo a fine soggiorno, per il sig. Rossi, il reddito derivante da tale locazione è da imputare interamente al 2024 e per lo stesso, a seconda della scelta che verrà operata nel mod. 730 / REDDITI 2025, va applicata l'aliquota del 21% ovvero del 26%;
  - per una locazione dal 30.12.2023 al 6.1.2024, il canone va imputato in parte al 2023 ed in parte al 2024 con conseguente applicazione sia della "vecchia" che della nuova disciplina (per il 30.12 e il 31.12 aliquota del 21%, per i giorni dall'1.1 al 6.1.2024 aliquota del 21% o del 26% a seconda della situazione e della scelta operata dal locatore);
- gli **intermediari** / soggetti che gestiscono portali telematici che incassano / intervengono nel pagamento dei canoni / corrispettivi relativi ai contratti in esame, ai sensi del comma 5 del citato art. 4, devono **sempre** operare **la ritenuta del 21%, a titolo di acconto**.

Quanto sopra è **applicabile anche ai corrispettivi lordi derivanti da contratti di sublocazione** e **di locazione conclusi dal comodatario**, aventi le caratteristiche delle locazioni brevi sopra riepilogate. Da tali fattispecie, come in passato, non derivano "redditi fondiari" ma "redditi diversi".

NB Ai sensi dell'art. 13-ter, DL n. 145/2023, il locatore che pone in essere locazioni brevi **è tenuto a possedere** (ed esporre all'esterno dell'immobile e negli annunci pubblicati) il **Codice Identificativo Nazionale (CIN)** per ogni unità immobiliare.

LA TASSAZIONE DEL REDDITO DERIVANTE DALLA LOCAZIONE BREVE

Come sopra accennato, il reddito derivante dalla locazione breve può essere:

- un **reddito fondiario** da dichiarare nel **quadro RB** del mod. REDDITI (il proprietario / titolare di un diritto reale sull'immobile ha stipulato un contratto di locazione);
- un "**reddito diverso**", da dichiarare nel **quadro RL** del mod. REDDITI (il contratto di locazione / sublocazione è stipulato dal comodatario / locatario, previo consenso del proprietario).

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Al ricorrere di tali fattispecie, permane in capo al proprietario / titolare di un diritto reale l'obbligo di dichiarare l'immobile concesso in comodato / locato nel quadro RB del mod. REDDITI.
Si rammenta che il conseguimento di un "reddito diverso" da parte del comodatario **riguarda esclusivamente le locazioni brevi** e non quelle "ordinarie", per le quali trova ancora applicazione l'orientamento espresso dall'Agenzia delle Entrate nelle Risoluzioni 14.10.2008, n. 381/E e 22.10.2008, n. 394/E, in base al quale spetta al comodante la *"titolarità del reddito fondiario … tenendo conto anche dei corrispettivi derivanti dal contratto di locazione stipulato dal comodatario / locatore"*.

La predetta qualificazione dei proventi derivanti dalle locazioni brevi è applicabile anche in presenza di **servizi accessori strettamente connessi** alla funzionalità dell'immobile (fornitura di biancheria, pulizia dei locali, fornitura di utenze / wi-fi / aria condizionata) e gli stessi possono essere assoggettati "ordinariamente" ad IRPEF ovvero a cedolare secca, con aliquota del 21% - 26%.

LA COMPILAZIONE DEL MOD. REDDITI 2025 PF PER REDDITI A CEDOLARE SECCA

La modalità di compilazione della dichiarazione dei redditi in presenza di locazioni brevi con applicazione della cedolare secca si differenzia principalmente in base al soggetto che ha posto in essere la locazione breve (proprietario / titolare di un diritto reale sull'immobile ovvero comodatario / locatario), in base alla presenza o meno di un intermediario che ha operato la ritenuta del 21% nonchè in base all'aliquota applicata (21% o 26%).

Per il mod. REDDITI 2025 va inoltre evidenziato che, a seguito delle novità sopra rammentate (aliquota del 21% - 26% e obbligo del codice CIN), sono stati introdotti nuovi campi e sono state modificate le modalità di compilazione del campo "*Cedolare secca*" sia del quadro RB (aggiornate il 15.5.2025) sia del quadro RL.

In particolare:

- nel campo *"Cedolare secca"* del **quadro RB** va indicato uno dei seguenti codici:
  – "**1**" in caso di contratto di locazione **non breve** con applicazione della cedolare secca;
  – "**2**" in caso di contratto di locazione breve a canone libero con aliquota al **21%**;
  – "**3**" in caso di contratto di locazione breve a canone libero con aliquota al **26%**;
- nel campo *"Cedolare secca"* del **quadro RL, rigo RL10** va indicato uno dei seguenti codici:
  – "**1**" in caso di contratto di locazione breve a canone libero con aliquota al **21%**;
  – "**2**" in caso di contratto di locazione breve a canone libero con aliquota al **26%**.
- per l'indicazione del codice CIN:
  – nel **quadro RB** va compilata la **nuova Sezione III** "*Codice Identificativo Nazionale - CIN*";
  – nel **quadro RL** va compilato il **nuovo campo 5** di rigo RL10.

LOCAZIONE BREVE POSTA IN ESSERE DAL PROPRIETARIO SENZA RITENUTA

Come sopra evidenziato, i **canoni di locazione derivanti dalla locazione breve** posta in essere **dal proprietario** dell'immobile costituiscono per lo stesso **"ordinari" redditi fondiari** da esporre **nel quadro RB** del mod. REDDITI.

NB Considerato che in caso di cedolare secca è applicabile l'**aliquota del 21% ovvero del 26%**, nel quadro RB, oltre ai campi 14 e 15, rispettivamente, *"Cedolare secca 21%"* e *"Cedolare secca 10%",* è presente il **nuovo campo 16 *"Cedolare secca 26%"***.

Ai fini della compilazione, merita inoltre rammentare che, oltre a quanto sopra evidenziato, in caso di applicazione della cedolare secca:

- a campo 6 "*Canone di locazione*" va indicato **il 100% del canone di locazione** e conseguentemente a campo 5 *"Codice canone"* va indicato il codice "3";
- va **compilato anche il quadro LC** *"Cedolare secca sulle locazioni"*.

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Esempio 1

Il sig. Rossi, proprietario al 100% di un appartamento con rendita catastale di € 600 e CIN "IT039270B12B9ABCDE", nel mese di agosto 2024 ha stipulato, senza avvalersi di un intermediario, i seguenti 2 contratti di "locazione breve" a canone libero, che intende assoggettare a cedolare secca del 21% (trattandosi dell'unico immobile locato):

- dal 5.8 al 19.8 € 2.400
- dal 20.8 al 2.9 € 1.800

Considerato che per la restante parte dell'anno l'immobile è stato "a disposizione", il quadro RB va così compilato.

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 600,00	2 3	3 29	4 100	5 3	6 4.200,00	7	8	9 C388	11 2	12

REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati
	13 ,00	14 4.200,00	15 ,00	16 ,00		17 ,00	18 773,00	19 ,00	20

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 600,00	2 2	3 336	4 100	5	6 ,00	7	8 X	9 C388	11	12

REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati
	13 ,00	14 ,00	15 ,00	16 ,00		17 ,00	18 ,00	19 ,00	20

La Sezione III va così compilata.

Sezione III		N. di rigo	Mod. N.	Codice CIN
Codice Identificativo Nazionale - CIN	RB24	1 01	2 01	3 I T 0 3 9 2 7 0 B 1 2 B 9 A B C D E

Ipotizzando che il sig. Rossi abbia versato nel 2024 un acconto cedolare secca di € 700, il quadro LC va così compilato.

LC1	Totale imposta cedolare secca	Totale Imposta sui redditi diversi	Totale imposta complessiva	Ritenute CU locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
	1 882,00	2 ,00	3 882,00	4 ,00	5 882,00	6 ,00

LC1	Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	Cedolare secca risultante da 730/2025: Trattenuta dal sostituto	Cedolare secca risultante da 730/2025: Rimborsata da 730/2025	Imposta a debito
	7 ,00	8 700,00	9 ,00	10 ,00	11 ,00	12 182,00

LC1	Imposta a credito
	13 ,00

LC2	Primo acconto	Secondo o unico acconto
	1 353,00	2 529,00

LOCAZIONE BREVE POSTA IN ESSERE DAL PROPRIETARIO CON RITENUTA OPERATA

Con riferimento alle locazioni brevi poste in essere dal proprietario / titolare di un diritto reale sull'immobile con l'**intervento un intermediario che ha operato la ritenuta del 21%**, ferma restando la compilazione del quadro RB come sopra esposto, nel **quadro LC, campo 4 *"Ritenute CU locazioni brevi"*** va esposta la ritenuta subita, anche qualora il contribuente scelga di assoggettare ad IRPEF i redditi in esame. In tal caso il relativo importo confluisce a rigo RN33 *"Ritenute totali"*.

Esempio 2

Il sig. Verdi è proprietario al 100% di 3 appartamenti con rendita catastale, rispettivamente pari a € 700 / 550 / 530, per i quali nel 2024 ha stipulato, tramite un intermediario, i seguenti contratti di "locazione breve" a canone libero.

Appartamento 1	Appartamento 2	Appartamento 3
• dal 29.6 al 5.7 € 1.200	• dal 1.7 al 13.7 € 1.600	• dal 5.7 al 19.7 € 1.600
• dal 12.7 al 20.7 € 2.000	• dal 19.7 al 31.7 € 2.000	• dal 20.7 al 2.8 € 1.800
• dal 21.7 al 28.7 € 2.300	• dall'1.8 al 16.8 € 2.500	• dal 3.8 al 17.8 € 2.200
• dall'1.8 al 10.8 € 2.700	• dal 17.8 al 30.8 € 2.300	• dal 22.8 al 30.8 € 1.800

Per la restante parte dell'anno gli immobili sono stati "a disposizione".

Con riferimento a tali locazioni l'intermediario ha operato la ritenuta del 21% per un importo complessivo di € 5.040, come risultante dalla CU 2025. Il locatore / proprietario in sede di predisposizione della dichiarazione sceglie di:

- esporre in un unico rigo le locazioni brevi riguardanti il medesimo immobile;
- assoggettare all'aliquota del 21% i canoni relativi all'appartamento 1 e del 26% quelli relativi agli appartamenti 2 e 3.

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Il quadro RB va così compilato.

	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
RB1	1 700,00	2 3	3 34	4 100	5 3	6 8.200,00	7	8	9 G482	11 2	12
	REDDITI IMPONIBILI: Tassazione ordinaria 13 ,00	Cedolare secca 21% 14 8.200,00	Cedolare secca 10% 15 ,00	Cedolare secca 26% 16 ,00	REDDITI NON IMPONIBILI: Abitazione principale soggetta a IMU 17 ,00	Immobili non locati 18 ,00	Abitazione principale non soggetta a IMU 19 ,00	Altri dati 20			
RB2	1 550,00	2 3	3 56	4 100	5 3	6 8.400,00	7	8	9 G482	11 3	12
	REDDITI IMPONIBILI: Tassazione ordinaria 13 ,00	Cedolare secca 21% 14 ,00	Cedolare secca 10% 15 ,00	Cedolare secca 26% 16 8.400,00	REDDITI NON IMPONIBILI: Abitazione principale soggetta a IMU 17 ,00	Immobili non locati 18 ,00	Abitazione principale non soggetta a IMU 19 ,00	Altri dati 20			
RB3	1 530,00	2 3	3 53	4 100	5 3	6 7.400,00	7	8	9 G482	11 3	12
	REDDITI IMPONIBILI: Tassazione ordinaria 13 ,00	Cedolare secca 21% 14 ,00	Cedolare secca 10% 15 ,00	Cedolare secca 26% 16 7.400,00	REDDITI NON IMPONIBILI: Abitazione principale soggetta a IMU 17 ,00	Immobili non locati 18 ,00	Abitazione principale non soggetta a IMU 19 ,00	Altri dati 20			

Va inoltre compilato un rigo per ciascun immobile per i restanti giorni dell'anno in cui risulta “a disposizione” (codice “2” nel campo “*Utilizzo*”).

Agli appartamenti sono stati assegnati i seguenti CIN: “IT039680B12B3ABC34”, “IT039680B12B4ABC56” e “IT039680B12B5ABCDE” e pertanto la Sezione III va così compilata.

Sezione III		N. di rigo	Mod. N.	Codice CIN
Codice Identificativo Nazionale - CIN	RB24	1 01	2 01	3 I T 0 3 9 6 8 0 B 1 2 B 3 A B C 3 4
	RB25	02	01	I T 0 3 9 6 8 0 B 1 2 B 4 A B C 5 6

Dovendo esporre i codici di 3 appartamenti va compilato anche il modulo 2 del quadro RB.

Sezione III		N. di rigo	Mod. N.	Codice CIN
Codice Identificativo Nazionale - CIN	RB24	1 03	2 01	3 I T 0 3 9 6 8 0 B 1 2 B 5 A B C D E

L’ammontare della ritenuta operata dall'intermediario va esposta a rigo LC1 e quindi il quadro LC va così compilato.

LC1	Totale imposta cedolare secca 1 5.830,00	Totale Imposta sui redditi diversi 2 ,00	Totale imposta complessiva 3 5.830,00	Ritenute CU locazioni brevi 4 5.040,00	Differenza 5 790,00	Eccedenza dichiarazione precedente 6 ,00
	Eccedenza compensata Mod. F24 7 ,00	Acconti versati 8 700,00	Acconti sospesi 9 ,00	Cedolare secca risultante da 730/2025: Trattenuta dal sostituto 10 ,00	Rimborsata da 730/2025 11 ,00	Imposta a debito 12 90,00
	Imposta a credito 13 ,00					
LC2	Primo acconto 1 316,00		Secondo o unico acconto 2 474,00			

LOCAZIONE BREVE POSTA IN ESSERE DAL LOCATARIO / INQUILINO

Come sopra evidenziato, i canoni di locazione derivanti dalla **sublocazione breve** costituiscono per l’inquilino – sublocatore “redditi diversi” che nel mod. REDDITI 2025 vanno dichiarati nel **quadro RL**.

In particolare, a **rigo RL10** *“Proventi di cui all’art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall’utilizzazione da parte di terzi di beni mobili e immobili”*:

- va indicato l'ammontare dei canoni / corrispettivi;
- per l'assoggettamento a cedolare secca, a campo 3 *“Cedolare secca”* va riportato il codice:
  - *“**1**”* per l'applicazione dell’aliquota del **21%**;
  - *“**2**”* per l'applicazione dell’aliquota del **26%**;
- a campo 6 va indicato il codice CIN.

Anche al ricorrere di tale fattispecie va compilato il **quadro LC** con l'ammontare dell'imposta dovuta (campo 2 *“Totale imposta sui redditi diversi”)* / versata ed i relativi acconti nonché, in presenza di un intermediario, della ritenuta del 21% operata dallo stesso.

RIPRODUZIONE VIETATA

Esempio 3

Il sig. Bianchi, inquilino di un appartamento (rendita catastale € 700) di proprietà al 100% dello zio con un contratto di locazione a libero mercato ad un canone annuo di € 6.000, ha sublocato l'appartamento (previo consenso del proprietario), con contratti di "locazione breve", senza avvalersi di un intermediario, nei seguenti periodi:

- dal 2.8 al 29.8 € 1.400
- dall' 1.9 al 20.9 € 1.000

Il proprietario (zio che ha concesso in locazione l'immobile e opta per la cedolare secca per la locazione "ordinaria" / non breve), è tenuto a dichiarare il reddito derivante dalla locazione nel quadro RB che va così compilato.

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 700,00	2 3	3 365	4 100	5 3	6 6.000,00	7	8	9 L736	11 1	12

REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati
	13 ,00	14 6.000,00	15 ,00	16 ,00		17 ,00	18 ,00	19 ,00	20

Per l'inquilino / sublocatore che intende assoggettare a cedolare secca i predetti canoni / corrispettivi, il quadro RL del mod. REDDITI 2025 va così compilato.

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 ,00	2 ,00
		3 1	4 2.400,00	5 ,00
		Codice CIN	6 IT039270Z1AB9ABC89	
		Totale Cedolare secca	7 504,00	8 ,00

Il quadro LC va così compilato (si ipotizza che si tratta del primo anno in cui l'inquilino ha posto in essere la sublocazione e pertanto per il 2024 non ha versato acconti).

LC1	Totale imposta cedolare secca	Totale Imposta sui redditi diversi	Totale imposta complessiva	Ritenute CU locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
	1 ,00	2 504,00	3 504,00	4 ,00	5 504,00	6 ,00

	Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	Cedolare secca risultante da 730/2025: Trattenuta dal sostituto	Cedolare secca risultante da 730/2025: Rimborsata da 730/2025	Imposta a debito
	7 ,00	8 ,00	9 ,00	10 ,00	11 ,00	12 504,00
	Imposta a credito					
	13 ,00					

LC2	Primo acconto	Secondo o unico acconto
	1 202,00	2 302,00

LOCAZIONE BREVE POSTA IN ESSERE DAL COMODATARIO

Analogamente a quanto analizzato per l'inquilino – sublocatore, i canoni di locazione derivanti dalla **locazione breve posta in essere dal comodatario** costituiscono per lo stesso "redditi diversi" che:

- vanno dichiarati nel quadro RL, a rigo RL10 *"Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e h-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili e immobili"*;
- per l'assoggettamento a cedolare secca, a campo 3 *"Cedolare secca"* va indicato il codice:
  - "1" per l'applicazione dell'aliquota del 21%;
  - "2" per l'applicazione dell'aliquota del 26%;
- a campo 6 va indicato il codice CIN.

Anche al ricorrere di tale fattispecie:

- in presenza di un intermediario che ha operato la ritenuta del 21%, la stessa va esposta nel quadro LC;
- il **proprietario** che ha concesso in comodato l'immobile, è tenuto a **dichiarare lo stesso nel quadro RB**, utilizzando uno dei seguenti codici:
  - "**2**" se l'immobile è concesso in comodato gratuito ad un soggetto diverso da un familiare;
  - "**10**" se l'immobile è concesso in comodato gratuito ad un parente che vi dimora abitualmente e ciò risulta da iscrizione anagrafica;
  - "**9**" che, come specificato dalle istruzioni, va utilizzato anche in caso di *"abitazione o pertinenza data in uso gratuito a terzi e da questi locata con il nuove regime delle locazioni brevi"*.

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Si ritiene possibile indicare tale codice soltanto per il periodo in cui l'immobile in comodato risulta oggetto di locazione breve.

Esempio 4

Il sig. Rosa, proprietario al 100% di un appartamento con rendita catastale pari a € 600, ha concesso lo stesso in comodato gratuito al figlio (che lo utilizza come "casa vacanza"). Quest'ultimo, ha affittato detto appartamento per parte del periodo estivo avvalendosi di un intermediario che si è occupato di tutti gli aspetti / adempimenti derivanti dalla locazione. I contratti di "locazione breve" a canone libero effettuati nel corso del 2024 risultano essere i seguenti:

- dal 5.8 al 19.8 € 2.200
- dal 20.8 al 27.8 € 900

Per tali locazioni l'intermediario ha operato la ritenuta del 21% per un importo complessivo di € 651 così come risultante dalla CU 2025 rilasciata al comodatario / locatore.
Considerato che per una parte dell'anno (342 giorni) l'immobile è stato "a disposizione" del figlio / comodatario, il quadro RB del proprietario / comodante va così compilato.

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 600,00	2 2	3 342	4 100	5	6 ,00	7	8	9 D969	11	12

REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati
	13 ,00	14 ,00	15 ,00	16 ,00		17 ,00	18 827,00	19 ,00	20

RB2	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 600,00	2 9	3 23	4 100	5	6 ,00	7	8 X	9 D969	11	12

REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati
	13 ,00	14 ,00	15 ,00	16 ,00		17 ,00	18 ,00	19 ,00	20

Il comodatario / locatore, che opta per la cedolare secca, è tenuto a compilare:

- il quadro RL per esporre il reddito derivante dalla locazione breve;

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 ,00	2 ,00
		3 1	4 3.100,00	5 ,00
		Codice CIN	6 IT039100B12B9ABC34	
		Totale Cedolare secca	7 651,00	8 ,00

- il quadro LC.

LC1	Totale imposta cedolare secca	Totale Imposta sui redditi diversi	Totale imposta complessiva	Ritenute CU locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
	1 ,00	2 651,00	3 651,00	4 651,00	5 0,00	6 ,00

	Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	Cedolare secca risultante da 730/2025: Trattenuta dal sostituto	Cedolare secca risultante da 730/2025: Rimborsata da 730/2025	Imposta a debito
	7 ,00	8 ,00	9 ,00	10 ,00	11 ,00	12 0,00

	Imposta a credito
	13 ,00

LC2	Primo acconto	1 ,00	Secondo o unico acconto	2 ,00

LOCAZIONE BREVE PER PERIODO A CAVALLO D'ANNO

Con riferimento alle locazioni brevi riguardanti periodi a cavallo d'anno (tipicamente durante le festività di dicembre e gennaio), le istruzioni precisano che:

- il **reddito fondiario** derivante **dalla locazione** effettuata nel corso del 2024 va indicato in dichiarazione anche se il corrispettivo non è stato percepito o, se percepito, la CU non è stata rilasciata; mentre se il corrispettivo è stato percepito nel 2024 ma il periodo di locazione avviene nel corso del 2025, la tassazione va rinviata all'anno in cui la locazione è effettivamente effettuata. In altre parole, analogamente a quanto ordinariamente previsto per i redditi da locazione, **assumono rilevanza i giorni in cui l'immobile è locato, a prescindere dall'incasso dei relativi canoni** (principio di competenza);
- diversamente, il **reddito derivante dalla sublocazione o dalla locazione da parte del comodatario** va tassato **nell'anno in cui il corrispettivo è percepito**, senza tener conto di quando effettivamente ha avuto luogo il soggiorno (principio di cassa).

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it

Esempio 5

Il sig. Giglio, proprietario al 100% di un appartamento con rendita catastale pari a € 600, nel corso del 2024 ha stipulato, senza l'intervento di un intermediario, i seguenti contratti di "locazione breve" a canone libero:

- dal 23.12 al 30.12 con incasso di un acconto di € 600 a settembre 2024 e del saldo a gennaio 2025 di € 600;
- dal 2.1 al 9.1.2025 con incasso dell'intero importo di € 1.300 a dicembre 2024.

Per la restante parte dell'anno l'immobile è stato "a disposizione".
Considerato che la prima locazione concorre al reddito 2024 mentre la seconda concorrerà al reddito 2025, il quadro RB del mod. REDDITI 2025 va così compilato.

RB1	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 600,00	2 2	3 357	4 100	5	6 ,00	7	8	9 A326	11	12

REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati
	13 ,00	14 1.200,00	15 ,00	16 ,00		17 ,00	18 822,00	19 ,00	20

RB2	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	Possesso giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU
	1 600,00	2 3	3 8	4 100	5 3	6 1.200,00	7	8 X	9 A326	11 2	12

REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	Cedolare secca 26%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Altri dati
	13 ,00	14 ,00	15 ,00	16 ,00		17 ,00	18 ,00	19 ,00	20

Sezione III		N. di rigo	Mod. N.	Codice CIN
Codice Identificativo Nazionale - CIN	RB24	1 02	2 01	3 IT039700B12B9ABC12

Il quadro LC, ipotizzando che nel corso del 2024 è stato versato un acconto cedolare secca di € 300, va così compilato.

LC1	Totale imposta cedolare secca	Totale Imposta sui redditi diversi	Totale imposta complessiva	Ritenute CU locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
	1 252,00	2 ,00	3 252,00	4 ,00	5 252,00	6 ,00

LC1	Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	Cedolare secca risultante da 730/2025: Trattenuta dal sostituto	Cedolare secca risultante da 730/2025: Rimborsata da 730/2025	Imposta a debito
	7 ,00	8 300,00	9 ,00	10 ,00	11 ,00	12 ,00

LC1	Imposta a credito
	13 48,00

LC2	Primo acconto	Secondo o unico acconto
	1 ,00	2 252,00

Esempio 6

Con riferimento all'esempio 5 si ipotizzi che sig. Giglio sia il comodatario dell'appartamento, fermi restando i contratti di "locazione breve" a canone libero con opzione per la cedolare secca:

- dal 23.12 al 30.12 con incasso dell'acconto di € 600 a settembre 2024 e del saldo a gennaio 2025 di € 600;
- dal 2.1 al 9.1.2025 con incasso dell'intero importo di € 1.300 a dicembre 2024.

Il quadro RL del mod. REDDITI 2025 relativo al 2024 va così compilato.

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		
		3 1	1 ,00	2 ,00
			4 1.900,00	5 ,00
		Codice CIN	6 IT039700B12B9ABC12	
		Totale Cedolare secca	7 399,00	8 ,00

L'ammontare della cedolare secca versata / dovuta va esposto nel quadro LC che, fermo restando il versamento dell'acconto cedolare secca di € 300, va così compilato.

LC1	Totale imposta cedolare secca	Totale Imposta sui redditi diversi	Totale imposta complessiva	Ritenute CU locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
	1 ,00	2 399,00	3 399,00	4 ,00	5 399,00	6 ,00

LC1	Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	Cedolare secca risultante da 730/2025: Trattenuta dal sostituto	Cedolare secca risultante da 730/2025: Rimborsata da 730/2025	Imposta a debito
	7 ,00	8 300,00	9 ,00	10 ,00	11 ,00	12 99,00

LC1	Imposta a credito
	13 ,00

LC2	Primo acconto	Secondo o unico acconto
	1 160,00	2 239,00

■

RIPRODUZIONE VIETATA

38121 Trento – Via Solteri, 74 – Tel. 0461 805111 – Fax 0461 805161 – Internet: http://www.seac.it - E-mail: info@seac.it