RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

IMPOSTE DIRETTE

di SANDRA PENNACINI

Locazioni brevi nel modello Redditi: regole e compilazione

L'esposizione dei redditi derivanti da locazioni brevi nel modello Redditi persone fisiche 2026. Le differenze tra redditi fondiari e diversi, l'opzione per la cedolare secca e l'indicazione del codice identificativo.

L'art. 4 D.L. 50/2017 disciplina il regime fiscale delle locazioni brevi, definite come contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa. Nel **Modello Redditi PF 2026** l'esposizione di tali redditi varia profondamente in funzione del titolo di detenzione dell'immobile da parte del locatore.

Qualora il locatore sia proprietario o titolare di altro diritto reale sull'immobile locato, il reddito da locazione assume natura di reddito fondiario e deve essere dichiarato nel **quadro RB,** seguendo il principio di competenza economica. Se invece il locatore concede l'immobile **in sublocazione** oppure opera in qualità di comodatario, il reddito generato rientra nella categoria dei redditi diversi e deve essere esposto nel **quadro RL,** applicando il criterio di cassa. In entrambe le fattispecie è possibile scegliere tra 2 regimi impositivi: la tassazione ordinaria Irpef, o la cedolare secca. In caso di tassazione ordinaria nel quadro RB, la base imponibile è costituita dal 95% del canone maturato; nel quadro RL, invece, la base imponibile è data dal 100% del corrispettivo incassato, potendo tuttavia portare in deduzione le spese inerenti e documentate.
Il regime di **cedolare secca,** fruibile su espressa opzione, consiste invece nell'applicazione di un'imposta sostitutiva calcolata sul 100% del canone, senza alcuna deduzione di spese, sia nel caso dei redditi fondiari che dei redditi diversi. L'art. 1, c. 63 L. 213/2023 ha stabilito **l'aliquota del 26%, ridotta al 21%** esclusivamente per i redditi derivanti da una singola unità immobiliare individuata dal contribuente in sede dichiarativa.

La compilazione del **quadro RB,** in caso di opzione per la cedolare secca, prevede l'indicazione nel rigo afferente all'immobile locato (righi da RB1 a RB9) del codice 3 in colonna 2 (immobili locati in regime di libero mercato o locazioni brevi), oppure codice 11 in caso di uso promiscuo dell'abitazione principale. Nella colonna 5 (codice canone) si indica il codice 3, per segnalare l'opzione per l'imposta sostitutiva, riportando conseguentemente nella colonna 6 l'intero ammontare del canone lordo maturato nell'anno, senza alcun abbattimento. In colonna 11 si dovrà indicare il codice 2 per l'applicazione dell'aliquota agevolata al 21% sulla singola unità immobiliare scelta, oppure il codice 3 per l'applicazione dell'aliquota al 26% sulle ulteriori unità (per l'anno di imposta 2025, ciò è ancora possibile per 3 unità oltre a quella tassata al 21%). Il canone viene riportato nella colonna 14 per i redditi assoggettati al 21%, o nella colonna 16 per quelli al 26%. Fondamentale indicare i dati relativi al Codice Identificativo Nazionale nella Sezione III del quadro RB, precisamente nei righi da RB24 a RB25, indicando il numero del rigo di riferimento del quadro RB in colonna 1, il numero del modulo in colonna 2 e il CIN nella colonna 3.

Passando alla compilazione per il sublocatore o il comodatario, il reddito deve essere dichiarato nel **rigo RL10.** Esercitando l'opzione per la cedolare secca, il contribuente deve inserire nella colonna 3 il codice 1 per l'applicazione dell'aliquota al 21%, oppure il codice 2 per l'aliquota al 26%. La colonna 4 deve accogliere l'intero ammontare lordo del corrispettivo incassato nel periodo d'imposta, mentre la colonna 5 dedicata alle spese deve essere lasciata in bianco, essendo preclusa ogni deduzione analitica delle spese in caso di cedolare. Il CIN viene indicato in colonna 6 del medesimo rigo RL10. L'importo del canone deve essere riepilogato nella colonna 7 in caso di aliquota al 21% o nella colonna 8 in caso di tassazione al 26%.
Infine, indipendentemente dal quadro utilizzato, l'imposta sostitutiva viene liquidata nel quadro LC; tale quadro accoglie anche gli eventuali acconti versati, nonché le ritenute subite dagli intermediari.

Riproduzione vietata - venerdì 10 aprile 2026