



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

# **COLLOCAZIONE DELLE RITENUTE SULLE LOCAZIONI BREVI NEL MODELLO REDDITI 2025**

*Publicato il 1 Luglio 2025 di Sabatino Pizzano*



La campagna dichiarativa 2025 si presenta quest'anno con un numero crescente di contribuenti alle prese con le locazioni brevi - un fenomeno che sta interessando sempre più proprietari di immobili. E proprio qui si concentra una delle questioni più delicate per i professionisti del settore: **dove collocare correttamente le ritenute operate dagli intermediari**.

**Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.**

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/06/235815.ogg>

## Quadro normativo di riferimento: l'art. 4 del DL 50/2017

La disciplina fiscale delle locazioni brevi trova il suo fondamento nell'articolo 4, comma 5, del D.L. 50/2017. Tale disposizione stabilisce che i soggetti residenti in Italia che esercitano attività di intermediazione immobiliare - così come quelli che gestiscono portali telematici di messa in contatto tra domanda e offerta - devono operare come **sostituti d'imposta** quando incassano i canoni relativi ai contratti di locazione breve.

La ritenuta d'acconto, fissata al **21% sull'ammontare dei canoni**, deve essere versata all'Erario tramite modello F24. L'intermediario ha inoltre l'obbligo di certificare le somme attraverso la CU annuale e di riepilogare i versamenti nel modello 770. Si tratta, nella prassi, di un meccanismo consolidato che tuttavia presenta ancora alcune criticità operative.

## Quadro dichiarativo: i redditi fondiari nel quadro RB

I redditi derivanti dalle locazioni brevi poste in essere dal proprietario o dal titolare di diritto reale sull'immobile assumono la qualificazione di **redditi fondiari**. Per questo motivo vanno dichiarati nel quadro RB del Modello REDDITI 2025 PF.

Nella colonna 2 (utilizzo) va inserito il **codice 3**, che segnala che l'immobile è stato locato in regime di libero mercato per periodi non superiori a 30 giorni. Il medesimo codice trova applicazione anche quando l'immobile sia stato in parte tenuto a disposizione e in parte concesso in locazione breve.

È interessante notare che il codice cambia quando l'immobile è stato utilizzato sia come abitazione principale che per locazioni brevi: in tal caso occorre utilizzare il **codice 11**.

## Situazioni particolari: comodato e sublocazioni

Una casistica che si presenta con una certa frequenza riguarda gli immobili concessi in comodato a soggetti che li utilizzano per locazioni brevi a titolo oneroso. In questa ipotesi, il proprietario dell'immobile deve indicare il **codice 9** nella colonna 3 del proprio modello REDDITI. Come confermato dalle istruzioni ministeriali, infatti, gli immobili concessi in comodato non devono essere dichiarati dal comodatario ma continuano a essere indicati dal proprietario.

Diversa è la situazione quando la locazione breve viene posta in essere da un sublocatore o da un comodatario: in questi casi il relativo reddito costituisce **reddito diverso** da indicare nel quadro RL. Nel rigo RL10, colonna 4, devono essere riportati i redditi derivanti dalla sublocazione o dalla locazione da parte del comodatario di immobili abitativi per periodi non superiori a 30 giorni.

## Il quadro LC: collocazione universale delle ritenute

Ed eccoci al punto centrale della questione. Le ritenute operate dagli intermediari vanno **sempre indicate nel quadro LC** ("Cedolare secca sulle locazioni"), indipendentemente dalla natura del soggetto che ha posto in essere la locazione. Questo principio vale tanto per il locatore quanto per il sublocatore o il comodatario, e prescinde dall'eventuale opzione per la cedolare secca.

Si tratta di una regola che può apparire controintuitiva, ma che trova la sua ratio nella necessità di assicurare una collocazione uniforme delle ritenute nel modello dichiarativo. Nella colonna 4 del quadro LC va indicato l'importo delle ritenute riportato nel **punto 20** del quadro "Certificazione Redditi - Locazioni brevi" della CU 2025, relative ai corrispondenti redditi indicati nei quadri RB e RL.

## Criticità operative: gli errori nelle CU

La pratica professionale evidenzia tuttavia alcune criticità ricorrenti. Molte CU emesse dai portali di intermediazione immobiliare presentano **errori di compilazione** che richiedono particolare attenzione.

Si riscontrano casi in cui il portale ha erroneamente imputato il reddito e la ritenuta al "gestore" dell'appartamento anziché al beneficiario effettivo. Altre volte il reddito risulta correttamente imputato a un soggetto, ma la ritenuta è certificata nei confronti di un altro. Non mancano neppure situazioni in cui alcuni proprietari hanno comunicato erroneamente al portale di operare nell'ambito di un'attività imprenditoriale, con la conseguenza che l'intermediario non ha operato alcuna ritenuta.

## Soluzioni pratiche per la gestione degli errori

Al momento, le soluzioni per rimediare a questi errori non sono state ufficializzate dall'Amministrazione finanziaria. La prudenza suggerisce di richiedere all'intermediario una correzione della CU, pur sapendo che - soprattutto nel caso dei portali internazionali - non è garantito l'accoglimento della richiesta.

L'Agenzia delle Entrate, con la circolare n. 24/E/2017, ha fornito indicazioni utili per i casi di comproprietà. Quando il contratto è stipulato da uno solo dei comproprietari, la ritenuta viene certificata interamente in capo al soggetto identificato nel portale, mentre gli altri comproprietari devono assoggettare a tassazione il reddito pro-quota.

In base a tale orientamento, appare **consigliabile compilare il modello REDDITI** secondo le regole di imputazione previste dal TUIR e scomputare la ritenuta in capo al soggetto che l'ha effettivamente subita, il quale potrà utilizzarla nella propria dichiarazione - eventualmente mediante richiesta di rimborso.

## Aspetti procedurali e verifiche necessarie

In fase di predisposizione del dichiarativo risulta fondamentale **verificare la presenza delle CU** nell'apposita sezione del cassetto fiscale del contribuente. Il "quadrante" dei dati indicati nella certificazione con quanto da esporre nei rispettivi quadri reddituali rappresenta un passaggio imprescindibile per evitare errori e incongruenze.

La complessità del sistema delle locazioni brevi richiede quindi un approccio metodico e attento, che tenga conto non solo delle disposizioni normative ma anche delle criticità operative che la prassi evidenzia quotidianamente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA