

13 maggio 2019

Categorie: **Contratti > Locazione**

Locazioni brevi. La riliquidazione della cedolare secca in dichiarazione

*Autore: **Andrea Amantea***

Domanda - Quest'anno presenterò il 730 ordinario indicando anche il reddito da locazione breve per un immobile che posseggo in comproprietà con mio fratello; nel contratto di locazione breve è stato indicato un unico proprietario e, dunque, nella certificazione unica rilasciatami dall'intermediario tramite il quale abbiamo locato il suddetto immobile, la ritenuta è calcolata sul reddito imputatomi per intero.

In sede dichiarativa posso ora procedere alla riliquidazione dell'imposta dovuta e dunque tassare solo il reddito per la quota a me spettante?

Risposta - La normativa delle locazioni brevi, così come novellata dalla manovra correttiva, D.L. 50/2017, si applica sia ai contratti di locazione produttivi di reddito fondiario (nel caso in cui il locatore sia titolare di diritto di proprietà o di altro diritto reale sull'immobile) sia ai contratti produttivi di reddito diverso (nel caso in cui il locatore sia titolare di un diritto personale di godimento sull'immobile, ad esempio di locazione o di comodato). Le istruzioni al modello 730-2019 precisano che il reddito derivante da tali locazioni brevi costituisce:

1. reddito fondiario per il **proprietario** dell'immobile o per il **titolare** di altro diritto reale, e va indicato nel **quadro B** dello stesso modello;
2. per il **sublocatore** o il **comodatario**, invece, costituisce reddito diverso e va indicato nel quadro D.

In tale ultimo caso, il proprietario dell'immobile indicherà nel quadro B la sola rendita catastale dell'immobile concesso in comodato gratuito.

Ad ogni modo, fatta salva la possibilità di applicare l'imposta nei modi ordinari, la scelta per il regime agevolato si effettua con la dichiarazione dei redditi relativa all'anno in cui i canoni di

locazione sono maturati o i corrispettivi sono riscossi ovvero, nell'ipotesi di eventuale registrazione del contratto, in tale sede.

In merito al suo quesito, come specificato nella circolare 24/E 2017, il locatore è tenuto a riliquidare l'imposta dovuta sul canone di locazione.

- se non sceglie il regime sostitutivo della cedolare secca;
- se non ha subito la ritenuta del 21%;
- se l'intermediario ha effettuato la ritenuta in assenza dei presupposti;
- nel caso in cui la ritenuta subita è maggiore dell'imposta dovuta.

Qualora il contratto di locazione sia stipulato da uno solo dei proprietari e, conseguentemente, la ritenuta del 21% sia stata operata e certificata solo nei confronti di quest'ultimo, solo il comproprietario che ha stipulato il contratto di locazione potrà scomputare la ritenuta subita dal proprio reddito complessivo o chiedere il rimborso della maggior ritenuta subita sulla quota di reddito a lui non imputabile, qualora non abbia capienza per scomputarla dall'imposta dovuta dal reddito complessivo.

Gli altri comproprietari dovranno assoggettare a tassazione il reddito ad essi imputabile pro-quota in sede di dichiarazione applicando la cedolare secca o il regime ordinario di tassazione.

La risposta al suo quesito è, dunque, affermativa

© Informati S.r.l. – Riproduzione Riservata

© Informati srl. Tutti i diritti riservati. All rights reserved.

Via Alemanni 1 - 88040 Pianopoli (CZ) - ITALY

P.IVA 03426730796

E-mail: info@fiscal-focus.it