



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

GRUPPO 24 ORE



WEBINAR

**“Il Turismo come opportunità di rinascita
economica e professionale”**

Co.Ne.pro - Commissione Turismo e Locazioni

«Le locazioni turistiche non imprenditoriali»

a cura di

Valerio Cirillo

Dott. Commercialista e Revisore Legale

Vice Presidente dell'Ass. Pro.Loca.Tur.

Una struttura ricettiva NON IMPRENDITORIALE: Casa Vacanze, B&B, Affittacamere

È

DIVERSA DA UNA LOCAZIONE TURISTICA

Differenze fondamentali:

Struttura Ricettiva:

- È un'attività commerciale anche se non esercitata abitualmente regolata da norme regionali;
- È un locale aperto al pubblico;
- Può fornire servizi accessori alla locazione;
- È soggetta a tassazione come reddito diverso;
- Durata variabile del soggiorno.

Locazione turistica:

- Locazione pura regolata dal codice civile e norme statali;
- È una privata abitazione;
- È soggetta a tassazione come reddito fondiario;
- Soggiorni inferiori a 30gg;
- NON può fornire servizi accessori;
- Solo tra persone fisiche.

Tassazione:

Struttura Ricettiva:

Redditi Diversi (art. 67 TUIR comma 1 lettera i):

per il quale non è possibile usufruire della cedolare secca (circolare 24/E del 12/10/2017).

Locazione turistica:

Reddito Fondiario (artt. 25 e 26 TUIR):

- Tassazione ordinaria sul 95% dei canoni di locazione;
- Cedolare secca sul 100% dei canoni di locazione.

- D.L. 50/2017
- Tipologia di Tassazione:
 - Cedolare Secca
 - Ordinaria
- Certificazione Unica
- Modello Unico PF

D.L. 50/2017

**D.L. 50/2017 convertito nella L. 96/2017 e con il
Provvedimento del 12 luglio 2017**

Contratti di locazione breve -> sono i contratti:

- ▶ stipulati a decorrere dal 1° giugno 2017 da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa (tale condizione riguarda entrambe le parti del contratto);
- ▶ di durata non superiore a 30 giorni (quindi esclusi da obbligo di registrazione);
- ▶ aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo situati in Italia;
- ▶ si devono considerare rientranti in tale ambito procedurale anche quelli che:
 - ✓ costituiscono **sublocazioni** o concessioni in godimento a terzi a titolo oneroso da parte del **comodatario**.
 - ✓ prevedono la prestazione di servizi accessori di fornitura di **biancheria** e di **pulizia dei locali**;

NOTA BENE

Non vi rientrano, invece, i contratti con i quali il locatore, oltre a mettere a disposizione l'immobile, fornisce altre prestazioni aggiuntive (per esempio, il servizio di colazione e la somministrazione di alimenti e bevande, la messa a disposizione di auto a noleggio, guide turistiche o interpreti; in questi casi, infatti, sarebbero riconducibili a una prestazione qualificabile, sotto il profilo fiscale, come attività d'impresa, anche se svolta in maniera occasionale).

L'art. 4 del D.L. 24.4.2017, n. 50, nel prevedere che:

- ▶ i redditi derivanti dai **contratti di locazione breve (che riguardino anche sublocazione o locazione del comodatario)**;
- ▶ sono, in caso di opzione, assoggettati a **cedolare secca con l'aliquota del 21%**;

dispone che, in caso di intervento di intermediari nella riscossione (*anche online*) del corrispettivo, si rende operativa:

- ▶ l'applicazione di una **ritenuta a titolo di acconto** del 21%.



La vera novità introdotta dal Decreto n. 50/2017 sta, principalmente, nella possibilità di poter esercitare l'opzione per la cedolare secca, il cui regime di tassazione era già previsto per i redditi fondiari di locazione (anche di breve durata), per i redditi derivanti dai contratti di sublocazione, di comodato e delle locazioni comprensive di servizi accessori, se di durata non superiore a 30 giorni.

Per questi redditi, infatti, non si sarebbe potuto usufruire, senza una specifica disposizione, del regime della cedolare, in quanto, non riconducibili alla categoria dei “redditi fondiari”.

LA BASE IMPONIBILE

L'aliquota dell'imposta sostitutiva (21%) va applicata sull'intero importo del canone indicato nel contratto, senza considerare l'abbattimento forfettario del 5% previsto nel regime di tassazione ordinaria dei canoni di locazione.

Per i contratti di sublocazione e quelli a titolo oneroso mediante i quali il comodatario concede il godimento dell'immobile a terzi, l'imposta sostitutiva si applica ai corrispettivi lordi derivanti dagli stessi contratti.

In pratica, se il contratto prevede, oltre al pagamento del canone di locazione, anche un corrispettivo per la fornitura di altri servizi, calcolato forfettariamente, la base imponibile della cedolare sarà costituita dall'intero importo corrisposto dal locatario.

Le spese per i servizi accessori non concorrono a formare il corrispettivo lordo solo quando:

- sono sostenute direttamente dal conduttore;
- sono riaddebitate dal locatore al conduttore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti.

Certificazione Unica per le Locazioni Turistiche

Modello tramite il quale il sostituto d'imposta
(OTA o Property Manager)
comunica all'Agenzia delle Entrate le somme
incassate conto terzi e le ritenute effettuate sulle
locazioni brevi

Soggetti tenuti agli adempimenti comunicativi:

- esercitano attività di intermediazione immobiliare (P.M. o Agenti Imm.ri);

e/o:

- gestiscono portali telematici (es.: Airbnb, Booking);

N.B.: gli adempimenti sono effettuati in base alle informazioni e ai dati forniti dai locatori.



Codice fiscale del percipiente

Mod. N.

01

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI

N. contratti locazione	Unità immobiliare intera	Unità immobiliare parziale	2018	Durata del contratto nell'anno di riferimento
1	2	3	4	5
1	X			160

Comune	Provincia (sigla)	Codice comune		
6	7	8		
ROMA	RM	H	5	01

Tipologia (via, piazza, ecc.)	Indirizzo	N. civico	Scala	Interno
9	10	11	12	13
VIA	DI SAN GIOVANNI IN LATERANO	888	A	2

Importo corrispettivo	Ritenuta operata	Locatore non proprietario
14	15	16
15404,85	3235,02	

Modello Unico PF

Valerio Cirillo – 14 Maggio 2021

La disciplina fiscale degli **immobili detenuti da persone fisiche** prevede, come regola generale, che il **reddito fondiario** possa essere **imputato esclusivamente al titolare** del diritto di proprietà o altro diritto reale.

In caso di **sublocazione**, invece, si genera per il sublocatore un **reddito diverso** (art. 67 TUIR).

Cedolare Secca

a decorrere dal 1° giugno 2017 anche i comodatari e gli affittuari che locano gli immobili per periodi non superiori a 30 giorni possono assoggettare a cedolare secca i redditi derivanti da tali locazioni;

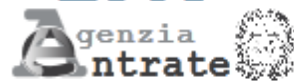
Inoltre, per quanto concerne la fattispecie del **comodato**, la prassi consolidata dell’Agenzia (cfr. **risoluzioni n. 381/E e n. 394/E del 2008**) imponeva la necessità di imputare il reddito derivante dall’immobile (canone di locazione o rendita catastale) in capo al soggetto comodante (titolare del diritto reale), considerando **“trasparente”** la figura del **comodatario**.

Ora, invece, con le novità introdotte nella disciplina delle locazioni brevi, sia il sublocatore che il comodatario/locatore assumono la soggettività passiva IRPEF “ordinaria”, potendo, tuttavia, entrambi anche optare anche per l’applicazione della cedolare secca del 21%.

Proprietario Locazione Breve Assoggettata a Cedolare Secca

PERIODO D'IMPOSTA 2017

CODICE FISCALE



QUADRO RB – Redditi dei fabbricati

Mod. N. 0 1

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI	Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesso percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU				
1	2	3	3	4	5	6	7	8	9	10	12				
RB1	1000,00	3	181	100,00	3	20000,00			H501	X					
REDDITI IMPONIBILI	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza	13	14	15	16	17	18	19
	,00	20000,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00	,00

Al rigo RB 10 va riportato il totale imponibile da cedolare secca al 21%, e al successivo rigo RB 11 l'importo pari al 21% dell'imponibile che troviamo al rigo precedente.

TOTALI	REDDITI IMPONIBILI	REDDITI NON IMPONIBILI
	20000,00	,00
Imposta cedolare secca	Imposta cedolare secca 21%	Imposta cedolare secca 10%
	4200,00	,00
	Totale imposta cedolare secca	
	4200,00	

QUADRO LC CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI	Totale imposta cedolare secca	Imposta su redditi diversi (21%)	Totale imposta complessiva	Ritenute CU locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
	¹ 4200,00	² ,00	³ 4200,00	⁴ 2100,00	⁵ 2100,00	⁶ ,00
	Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018					
Determinazione della cedolare secca	Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	trattenuta dal sostituto	rimborsata da 730/2018 o da REDDITI 2018	credito compensato F24
LC1	⁷ ,00	⁸ ,00	⁹ ,00	¹⁰ ,00	¹¹ ,00	¹² ,00
	Imposta a debito	Imposta a credito				
	¹³ 2100,00	¹⁴ ,00				

Successivamente nel quadro LC in colonna 1 va riportato l'ammontare dell'imposta a debito da rigo RB 11 se non ci sono altri importi da aggiungere (vedremo in seguito) in colonna 3 va riportato il medesimo ammontare e in colonna 4 (ove ci siano state) va inserito l'importo delle ritenute che il locatario ha subito da OTA o PM.

In colonna 13 va inserita la differenza tra l'importo in colonna 3 meno l'importo da colonna 4 (Ritenute subite da CU2021),

In questo caso abbiamo subito € 2.100 di ritenute a fronte di € 4.200 di imposta a debito, pertanto l'imposta da versare a saldo è di €2.100,

Proprietario Locazione Breve Assoggettata a Tassazione Ordinaria



REDDITI

QUADRO RB – Redditi dei fabbricati

Mod. N.

0 1

QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesto percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU	
RB1		1000,00	3	181	100,00	1	19000,00			H501			
Sezione I Redditi dei fabbricati		REDDITI IMPONIBILI ¹³	Tassazione ordinaria	Cedolare secca 21%	Cedolare secca 10%	REDDITI NON IMPONIBILI ¹⁶	Abitazione principale soggetta a IMU	Immobili non locati	Abitazione principale non soggetta a IMU	Stato di emergenza			
		19000,00		,00	,00		,00	,00	,00				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		Rendita catastale non rivalutata	Utilizzo	giorni	Possesto percentuale	Codice canone	Canone di locazione	Casi particolari	Continuazione (*)	Codice Comune	Cedolare secca	Casi part. IMU	

IRPEF e Addizionali senza ritenute da OTA e/o Property Manager



REDDITI

QUADRO RX – Risultato della Dichiarazione

Mod. N.

0 1

QUADRO RX RISULTATO DELLA DICHIARAZIONE		Imposta a debito risultante dalla presente dichiarazione	Imposta a credito risultante dalla presente dichiarazione	Eccedenza di versamento a saldo	Credito di cui si chiede il rimborso	Credito da utilizzare in compensazione e/o in detrazione
		1	2	3	4	5
Sezione I Debiti e Crediti dalla presente dichiarazione	RX1 IRPEF	4530,00	,00	,00	,00	,00
	RX2 Addizionale regionale IRPEF	329,00	,00	,00	,00	,00
	RX3 Addizionale comunale IRPEF	171,00	,00	,00	,00	,00
	RX4 Cedolare secca (LC)	,00	,00	,00	,00	,00
	RX5 Imp. sost. premi risultato e welfare aziendale	,00		,00	,00	,00

IRPEF e Addizionali CON ritenute da OTA e/o altri intermediari

QUADRO LC CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI		Totale imposta cedolare secca	Imposta su redditi diversi (21%)	Totale imposta complessiva	Ritenute CU locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
		1	2	3	4	5	6
		,00	,00	,00	2100,00	,00	,00
Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018							
Determinazione della cedolare secca		Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	trattenuta dal sostituto	rimborsata da 730/2018 o da REDDITI 2018	Eccedenza credito compensato F24
LC1		7	8	9	10	11	12
		,00	,00	,00	,00	,00	,00
		Imposta a debito	Imposta a credito				
		13	14				
		,00	,00				
Acconto cedolare secca 2018		Primo acconto		Secondo o unico acconto			
LC2		1	2				
		,00	,00				

QUADRO RX RISULTATO DELLA DICHIARAZIONE		Imposta a debito risultante dalla presente dichiarazione	Imposta a credito risultante dalla presente dichiarazione	Eccedenza di versamento a saldo	Credito di cui si chiede il rimborso	Credito da utilizzare in compensazione e/o in detrazione
		1	2	3	4	5
Sezione I Debiti e Crediti dalla presente dichiarazione	RX1	IRPEF	2430,00	,00	,00	,00
	RX2	Addizionale regionale IRPEF	329,00	,00	,00	,00
	RX3	Addizionale comunale IRPEF	171,00	,00	,00	,00
	RX4	Cedolare secca (LC)	,00	,00	,00	,00
	RX5	Imp. sost. premi risultato e welfare aziendale	,00	,00	,00	,00

Sublocatore/Comodatario Tassazione con Regime Ordinario e ritenute

SEZIONE II-A		Redditi		Spese			
Redditi diversi	RL5	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. a) del Tuir (lottizzazione di terreni, ecc.)	1	,00	2	,00	
	RL6	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. b) del Tuir (rivendita di beni immobili nel quinquennio)		,00		,00	
	RL7	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. c) del Tuir (cessioni di partecipazioni sociali)		,00		,00	
	RL8	Proventi derivanti dalla cessione totale o parziale di aziende di cui all'art. 67, lett. h) e h-bis) del Tuir		,00		,00	
	RL9	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) del Tuir, derivanti dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende		,00		,00	
	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	4	20000,00	5	10000,00
	RL11	Redditi di natura fondiaria non determinabili catastalmente (censi, decime, livelli, ecc.) e redditi dei terreni dati in affitto per usi non agricoli		,00			
	RL12	Redditi di beni immobili situati all'estero non locati per i quali è dovuta l'IVIE e dei fabbricati adibiti ad abitazione principale	Redditi di beni immobili situati all'estero 2	,00	Redditi sui quali non è stata applicata ritenuta 3	,00	
	RL13	Redditi derivanti dalla utilizzazione economica di opere dell'ingegno, di brevetti industriali, ecc. non conseguiti dall'autore o dall'inventore		,00			
	Redditi derivanti da attività occasionale o da obblighi di fare, non fare e permettere	RL14	Corrispettivi derivanti da attività commerciali non esercitate abitualmente		,00		,00
RL15		Compensi derivanti da attività di lavoro autonomo non esercitate abitualmente		,00		,00	
RL16		Compensi derivanti dall'assunzione di obblighi di fare, non fare o permettere		,00		,00	
RL17		Redditi determinati ai sensi dell'art. 71, comma 2-bis del Tuir		,00		,00	
RL18		Totali (sommare gli importi da rigo RL5 a RL17)		20000,00		10000,00	
RL19		Reddito netto (col. 1 rigo RL18 - col. 2 rigo RL18; sommare l'importo di rigo RL19 agli altri redditi Irpef e riportare il totale al rigo RN1 col. 5)		10000,00			
RL20		Ritenute d'acconto (sommare tale importo alle altre ritenute e riportare il totale al rigo RN33, col. 4)		2100,00			

RN25	TOTALE ALTRE DETRAZIONI E CREDITI D'IMPOSTA (somma dei righi RN23 e RN24)			,00
RN26	IMPOSTA NETTA (RN5 - RN22 - RN25; indicare zero se il risultato è negativo)	di cui sospesa ¹	,00	² 2300,00
RN27	Credito d'imposta per altri immobili - Sisma Abruzzo			,00
RN28	Credito d'imposta per abitazione principale - Sisma Abruzzo			,00
RN29	Crediti d'imposta per redditi prodotti all'estero (di cui derivanti da imposte figurative ¹ ,00)			² ,00
RN30	Credito imposta			
RN31	Crediti residui per detrazioni incapienti (di cui ulteriore detrazione per figli ¹ ,00)			² ,00
RN32	Crediti d'imposta	Fondi comuni ¹ ,00	Altri crediti d'imposta ² ,00	
RN33	RITENUTE TOTALI	di cui ritenute sospese ¹ ,00	di cui altre ritenute subite ² ,00	di cui ritenute art. 5 non utilizzate ³ ,00
RN34	DIFFERENZA (se tale importo è negativo indicare l'importo preceduto dal segno meno)			2100,00
				200,00

REDDITI

QUADRO RX – Risultato della Dichiarazione

Mod. N. 01

QUADRO RX RISULTATO DELLA DICHIARAZIONE		Imposta a debito risultante dalla presente dichiarazione	Imposta a credito risultante dalla presente dichiarazione	Eccedenza di versamento a saldo	Credito di cui si chiede il rimborso	Credito da utilizzare in compensazione e/o in detrazione
Sezione I Debiti e Crediti dalla presente dichiarazione	RX1 IRPEF	1 200,00	2 ,00	3 ,00	4 ,00	5 ,00
	RX2 Addizionale regionale IRPEF	173,00	,00	,00	,00	,00
	RX3 Addizionale comunale IRPEF	,00	,00	,00	,00	,00
	RX4 Cedolare secca (LC)	,00	,00	,00	,00	,00
	RX5 Imp. sost. premi risultato a valere su premi					

L'imposta a debito per differenza è di € 200,00.

Sublocatore/Comodatario Cedolare Secca e ritenute sui redditi

SEZIONE II-A		Redditi		Spese		
Redditi diversi	RL5	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. a) del Tuir (lottizzazione di terreni, ecc.)	1	,00	2	,00
	RL6	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. b) del Tuir (rivendita di beni immobili nel quinquennio)		,00		,00
	RL7	Corrispettivi di cui all'art. 67, lett. c) del Tuir (cessioni di partecipazioni sociali)		,00		,00
	RL8	Proventi derivanti dalla cessione totale o parziale di aziende di cui all'art. 67, lett. h) e h-bis) del Tuir		,00		,00
	RL9	Proventi di cui all'art. 67, lett. h) del Tuir, derivanti dall'affitto e dalla concessione in usufrutto di aziende		,00		,00
	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	1	,00	2	,00
			Cedolare secca			
			3 X	4 20000,00	5	,00

QUADRO LC CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI		Totale imposta cedolare secca	Imposta su redditi diversi (21%)	Totale imposta complessiva	Ritenute CU locazioni brevi	Differenza	Eccedenza dichiarazione precedente
		1	2	3	4	5	6
		,00	4200,00	4200,00	2100,00	2100,00	,00
		Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018					
Determinazione della cedolare secca	LC1	Eccedenza compensata Mod. F24	Acconti versati	Acconti sospesi	trattenuta dal sostituto	rimborsata da 730/2018 o da REDDITI 2018	credito compensato F24
		7	8	9	10	11	12
		,00	,00	,00	,00	,00	,00
		Imposta a debito	Imposta a credito				
		13	14				
		2100,00	,00				

Nel quadro LC va riportato (questa volta in colonna 2 perché parliamo di Redditi Diversi) l'importo pari al 21% dell'imponibile del rigo RL10.

Se abbiamo subito ritenute da OTA e/o altri intermediari dobbiamo inserire l'importo della stessa (indicato nella CU2021) in colonna 4.

In colonna 5 la differenza tra imposta complessiva e ritenute.

Nel caso in esame dove non ci sono acconti versati va riportato l'importo della colonna 5 in colonna 13.

In conclusione:

- **Bisogna sempre passare per il quadro LC qualora ci siano delle ritenute a fronte delle quali sia stata emessa la relativa CU;**
- **Tranne le caso del Sublocatore/Comodatario che sceglie la tassazione ordinaria, in questo caso vanno indicate al rigo RL 20;**
- **Per tutti (in particolare per il sublocatore/comodatario) è da valutare la convenienza per la cedolare secca caso per caso:**
 - **in presenza di altri redditi**
 - **In presenza di canone di locazione (sublocatore)**
 - **in presenza di carichi di famiglia**
 - **In presenza di altre deduzioni/detrazioni (ristrutturazioni, interessi mutuo p.c., spese mediche, etc.)**



**Ordine dei
Dottori Commercialisti e degli
Esperti Contabili di
Roma**

GRUPPO 24 ORE



«Le locazioni turistiche non imprenditoriali»

a cura di

Valerio Cirillo

Dott. Commercialista e Revisore Legale

Vice Presidente dell'Ass. Pro.Loca.Tur.