

Locazioni brevi – I chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate nella C.M. 24/E/2017

13 Ottobre 2017

Al via la cedolare secca per le “locazioni brevi”, di durata non superiore a 30 giorni, anche per i redditi derivanti da contratti stipulati dal comodatario o dal sublocatore.

L'Agenzia delle Entrate, con la **Circolare 24/E del 12 ottobre 2017**, fa il punto sul regime fiscale delle “locazioni brevi”, introdotto dal DL 50/2017 (cd. “*Manovra Correttiva*”), convertito dalla legge 96/2017.

Come noto, l'art. 4. del citato Provvedimento ha previsto una specifica disciplina fiscale per le locazioni di immobili residenziali, di durata non superiore a 30 giorni, poste in essere da persone fisiche non esercenti attività di impresa.

In particolare, dal punto di vista fiscale, viene riconosciuta la possibilità di esercitare l'opzione per la cd. “**cedolare secca**” (con aliquota del 21%)⁽²⁾ anche per le “**locazioni brevi**”, stipulate, **a partire dal 1° giugno 2017**, da **soggetti privati** anche attraverso la gestione di portali online.

Inoltre, il DL 50/2017 ha esteso l'opzione per “cedolare secca” anche ai **corrispettivi** derivanti dai **contratti di sublocazione** e dai contratti stipulati dal **comodatario** a favore di terzi.

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate, nella C.M. 24/E/2017, ha chiarito che, dal punto di vista fiscale, per gli immobili dati in comodato e successivamente oggetto di “locazione breve”:

- il **comodatario** deve effettuare la ritenuta del 21% sui canoni percepiti, diventando, così, titolare di un reddito diverso assimilabile a quello da “sublocazione”;
- il **comodante** resta titolare del reddito fondiario, derivante dalla mera proprietà del bene, senza tener conto dei canoni oggetto della locazione.

Pertanto, l'Agenzia delle Entrate supera i precedenti orientamenti (contenuti nelle R.M. 381/E e 394/E del 2008) secondo cui il comodante, in caso di sublocazione da parte del comodatario, era titolare del reddito fondiario che comprendeva anche i canoni di locazione.

Inoltre, con riferimento alle modalità operative delle cd. “locazioni brevi”, viene precisato altresì che:

- l'**opzione** per la **cedolare secca** deve essere effettuata nella **dichiarazione dei redditi** relativa al **periodo d'imposta** in cui i **canoni** sono **maturati** o **pagati**;
- il **locatore** può scegliere il regime della **cedolare secca** per **ciascun contratto** stipulato;
- la **durata** di ogni “locazione breve” **non** può essere **superiore a 30 giorni**.

A tal riguardo, viene chiarito che nel caso di più “locazioni brevi” stipulate nell'anno tra le stesse parti, la durata dei 30 giorni deve essere riferita ad ogni singolo contratto.

^[2] Come noto, la cedolare secca è un'**imposta sostitutiva** dell'**IRPEF** e **relativa addizionali**, nonché delle imposte di **registro** e di **bollo** dovute sul **contratto** di **locazione**. Cfr. l'art.3 del D.Lgs. 23/2011 (cd. "*Federalismo fiscale municipale*" - cfr., anche Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011).

30082-Circolare 24-E del 12 ottobre 2017.pdf [Apri](#)