GLI IMMOBILI NELLA DICHIARAZIONE DEI REDDITI

GLI IMMOBILI DELLE PERSONE FISICHE

6 maggio 2025

Paola Aglietta

Commercialista in Torino

LOCAZIONI BREVI: IMPOSTE DIRETTE

DL 24.4.2017 n. 50
art. 4 c. 2-3

Su **opzione:** cedolare secca ex art. 3 d.lgs 23/2011
Aliquota:
- **26%**
- **21%** una unità immobiliare individuata in sede di dichiarazione dei redditi

redditi derivanti da contratti di contratti di locazione breve

corrispettivi lordi da contratti di sublocazione (con le condizioni "locazione breve«)

corrispettivi lordi da contratti tra il comodatario e terzi (con le condizioni "locazione breve«)

Opzione cedolare secca → su dichiarazione redditi (su mod. RLI solo in caso registrazione volontaria)

Codice Identificativo Nazionale (CIN) → nuova Sezione nel Quadro RB

LOCAZIONI BREVI: IMPOSTE DIRETTE

«CORRISPETTIVO LORDO» → L'AMMONTARE DOVUTO DAL CONDUTTORE SULLA BASE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE BREVE (PROVV. 132395/2017)

Incluse nel «**corrispettivo lordo**» (= **base imponibile**):

- Le somme forfetariamente addebitate al conduttore a titolo di spese per servizi accessori
- la provvigione dovuta all'intermediario

Escluse dal «corrispettivo lordo»:

- penali, caparre, depositi cauzionali
- spese per i servizi accessori sostenute direttamente dal conduttore o riaddebitate dal locatore al conduttore sulla base dei costi e dei consumi effettivamente sostenuti

LOCAZIONI BREVI: DICHIARAZIONE DEI REDDITI

locazione breve

⇩

Redditi fondiari
Quadro RB mod. redditi
Quadro b mod.730

⇩ ⇩

IRPEF ORDINARIA

CEDOLARE SECCA (OPZIONE)

Principio competenza

Sublocazione breve e locazione breve dal comodatario

⇩

Redditi diversi
Quadro RL mod. redditi
Quadro D mod.730

⇩ ⇩

IRPEF ORDINARIA

CEDOLARE SECCA (OPZIONE)

Principio cassa

LOCAZIONI BREVI E RITENUTE SU C.U.

- contratto di locazione stipulato da uno solo dei comproprietari dell'immobile
- Ritenuta operata e certificata solo nei confronti del comproprietario che ha stipulato il contratto di locazione

⇩

Dichiarazione del reddito «pro-quota» da tutti i comproprietari

Scomputo R.A. nella dichiarazione del comproprietario che ha sottoscritto il contratto e subito la R.A.

LOCAZIONI BREVI / REGIME IMPRESA

SUPERO DEL LIMITE DI 4 UNITÀ

Tipologia attività	attività di locazione	attività ricettiva extra-alberghiera
Codice Ateco	68.20.01 "locazione immobiliare di beni propri o in leasing"	55.20.42 (*Ex 55.20.51*) "Servizi di alloggio in camere, case e appartamenti per vacanze"
REGIME FORFETARIO	Imponibile: coefficiente di redditività 86%	Imponibile: coefficiente di redditività 40%
	No applicazione Iva	No applicazione Iva
REGIME ORDINARIO	Regole Irpef / contabilità ordinaria o semplificata	Regole Irpef / contabilità ordinaria o semplificata
	Esente Iva (art. 10 c.1 n.8 DPR 633/72), salva opzione per l'imponibilità con iva 10% (n. 127-duodevicies Tabella A, Parte III, DPR 633/72) in caso impresa che ha costruito o ristrutturato l'immobile	Iva 10% (n. 120 Tabella A, Parte III, DPR 633/72)

! NOTE ESPLICATIVE ATECO 2025 → CRITERIO DURATA (INFERIORE ANNO = DIVISIONE 55

LOCAZIONI TURISTICHE : IMPOSTE DIRETTE

NELL'ESERCIZIO DI IMPRESA

⇩

REDDITI IMPRESA (ART 55 / ART 90 TUIR)

IVA (IMPONIBILITÀ / ESENZIONE)

FUORI DA ESERCIZIO DI IMPRESA

⇩

REDDITI FONDIARI (ART 37 C.1 LETT. 4-BIS TUIR)

⇗ **IRPEF ORDINARIA (95% CANONE)**

⇘ **CEDOLARE SECCA 21%**

LOCAZIONI BREVI (DL 50/2017)
CEDOLARE SECCA (D.LGS 23/2011)

Codice Identificativo Nazionale (CIN) → nuova Sezione nel Quadro RB

BED AND BREAKFAST

Attività fuori da impresa → Redditi diversi ex art 67 Tuir

- ❑ **Mod. Redditi: Quadro RL – sez. IIA**
- ❑ **Mod.730: quadro D**

Reddito=

proventi (ricevuta con marca bollo € 2 su importi > € 77,47)
meno
spese inerenti e documentate

PRINCIPIO DI CASSA

Detrazioni per interventi edilizi su immobile adibito abitazione + B&B (sia occasionale sia abituale) → riduzione al 50% (immobili uso promiscuo)

LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO

Requisiti:

- ❑ Ubicazione in comuni ad alta tensione abitativa o comunque in comuni per i quali esistano accordi territoriali
- ❑ Durata:
  - contratto ordinario 3+2
  - contratto transitorio da 1 a 18 mesi, per esigenze temporanee
  - contratto per studenti universitari: da 6 a 36 mesi, rinnovabile

- ❑ Determinazione del canone: deve rispettare i valori minimi e massimi stabiliti dagli accordi territoriali

- ❑ Obbligatoria l'**attestazione** da parte di un'associazione firmataria dell'accordo, che certifica la conformità del contratto e del canone. NB L'attestazione è necessaria per ottenere i benefici fiscali

Agevolazioni:

Cedolare secca agevolata al 10%
Base imponibile imposta di registro pari al 70% del canone
Base imponibile IRPEF ridotta del 30%
Riduzione IMU del 25%

DETRAZIONI BONUS EDILIZI

Superbonus 2024 → 110% - 70%, detrazione in 10 anni

Bonus mobili e grandi elettrodomestici 2024 → limite di spesa 5.000 euro

Sismabonus ed eliminazione barriere architettoniche 2024 → detrazione in 10 anni

Detrazioni per spese interventi 2024:

NO Rimodulazione delle detrazioni per oneri anno 2024 (contribuenti con reddito complessivo > 50.000 euro, riduzione di 260 euro dell'ammontare della detrazioni 19% dall'imposta lorda)

NO tetto alle detrazioni ex art. 16 ter Tuir (**dal 2025**)

DETRAZIONI BONUS EDILIZI

Bonus edilizi 2024 e opzioni *(da parte del primo beneficiario)* **ex art.121 DL 34/2020 dopo la scadenza 17/03/2025:**

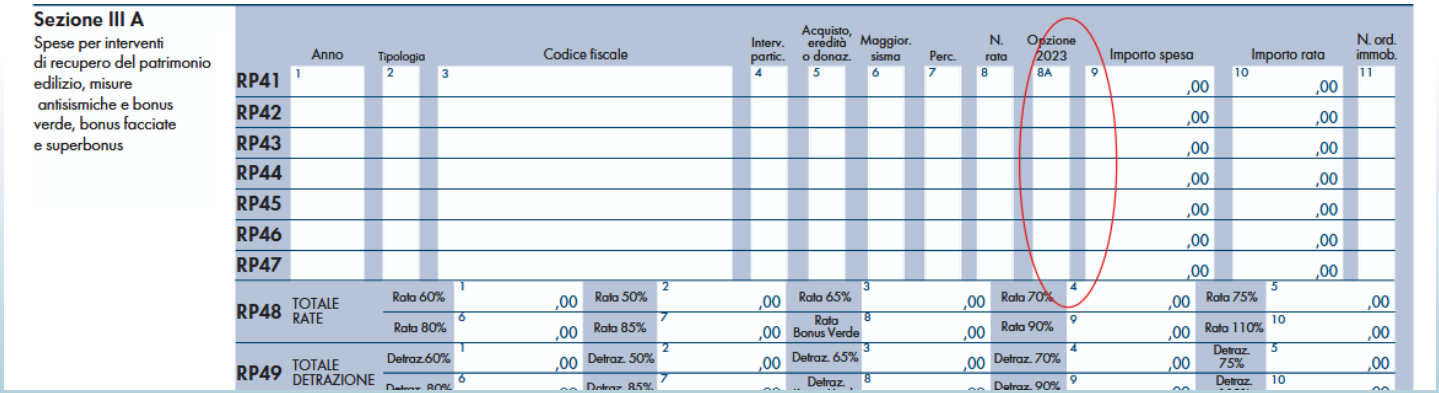
- ❑ **No remissione in bonis**
- ❑ **No cessione rate residue**

DETRAZIONI BONUS EDILIZI

Superbonus 2023 → detrazione in 4 anni

→ oppure opzione per detrazione in 10 anni *(art. 1 c.56 L. 207/2024)*

Casella «**Opzione 2023**»: barrare in caso di opzione per la ripartizione in 10 quote annuali delle spese 2023



Sezione III A
Spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio, misure antisismiche e bonus verde, bonus facciate e superbonus

	Anno (1)	Tipologia (2)	Codice fiscale (3)	Interv. partic. (4)	Acquisto, eredità o donaz. (5)	Maggior. sisma (6)	Perc. (7)	N. rata (8)	Opzione 2023 (8A)	Importo spesa (9)	Importo rata (10)	N. ord. immob. (11)
RP41										,00	,00	
RP42										,00	,00	
RP43										,00	,00	
RP44										,00	,00	
RP45										,00	,00	
RP46										,00	,00	
RP47										,00	,00	

RP48	TOTALE RATE	Rata 60% (1)	,00	Rata 50% (2)	,00	Rata 65% (3)	,00	Rata 70% (4)	,00	Rata 75% (5)	,00
		Rata 80% (6)	,00	Rata 85% (7)	,00	Rata Bonus Verde (8)	,00	Rata 90% (9)	,00	Rata 110% (10)	,00
RP49	TOTALE DETRAZIONE	Detraz.60% (1)	,00	Detraz. 50% (2)	,00	Detraz. 65% (3)	,00	Detraz. 70% (4)	,00	Detraz. 75% (5)	,00
		Detraz. 80% (6)		Detraz. 85% (7)		Detraz. (8)		Detraz. 90% (9)		Detraz. (10)	

Opzione:

- ❑ Irrevocabile
- ❑ su dichiarazione dei redditi integrativa (entro il termine di invio della dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta 2024)
- ❑ In caso maggior debito di imposta → versamento entro il termine per il saldo imposte 2024, senza sanzioni e interessi.

IMMOBILI ALL'ESTERO

- **Quadro RW**
  - Paesi UE o SEE: valore catastale nel paese estero; in mancanza, costo di acquisto o, in assenza, valore di mercato
  - Altri Paesi: costo di acquisto o, se non disponibile, valore di mercato

- **Ivie**
  - **Aliquota 2024** → da 0,76% a 1,06% (immobili ovunque ubicati)
  - Scomputo imposte patrimoniali pagate all'estero

- **Quadro RL rigo 12**: reddito imputabile all'immobile estero
- **Quadro CE**: credito imposta ex art 165 Tuir per le imposte pagate nello Stato estero.

www.odcec.torino.it
www.linkedin.com/company/odcec-torino/
www.youtube.com/channel/UCBUHnLEOEHA6YY-MLr8vG8A/videos