

Analisi e commenti

Modello Redditi Pf 2018: le novità del primo Fascicolo - 2

11 Giugno 2018

Un nuovo quadro per la liquidazione della cedolare secca: è il prospetto LC, che eredita parte delle colonne precedentemente inserite nel rigo RB11 dedicato all'imposta piatta

Thumbnail  Una delle novità più consistenti riguarda il quadro RB (redditi dei fabbricati) e le locazioni brevi.

A partire dal 1° giugno 2017 è stata introdotta un'apposita disciplina fiscale per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo, situati in Italia, la cui durata non supera i 30 giorni, stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa (articolo 4, commi da 1 a 7, DI 50/2017).

Il reddito derivante da queste locazioni costituisce reddito fondiario per il proprietario dell'immobile o per il titolare di altro diritto reale e va indicato nel quadro RB.

Per il sublocatore o il comodatario, invece, costituisce reddito diverso e va indicato nel quadro RL.

La liquidazione della cedolare secca avviene nel nuovo quadro LC (cedolare secca sulle locazioni), infatti, il rigo RB11 contiene, quest'anno, solo le prime tre colonne relative alle imposte della cedolare secca. Le colonne successive sono state inserite nel quadro LC.

 Image not found or type unknown

La nuova disciplina, inoltre, prevede che se i contratti di locazione breve sono stati conclusi con l'intervento di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online, i canoni di locazione sono assoggettati a una ritenuta del

21% se tali soggetti intervengono anche nel pagamento o incassano i canoni o i corrispettivi derivanti dai contratti di locazione breve. La ritenuta è effettuata nel momento in cui l'intermediario riversa le somme al locatore.

Il prospetto LC



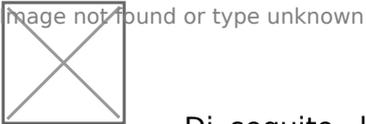
LC1 (cedolare secca sulle locazioni)

Il rigo è riservato all'indicazione dell'imposta sostitutiva, con aliquota del 21 o del 10 per cento, dovuta sul reddito imponibile derivante dai contratti di locazione per i quali si è optato per l'applicazione del regime della cedolare secca e dell'imposta sostitutiva al 21% dovuta sui contratti di locazione breve (inferiori a 30 giorni). In particolare, in:

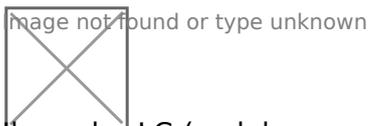
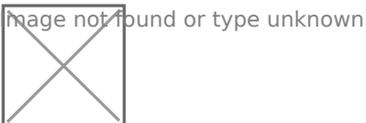
- **colonna 1 (imposta cedolare secca)** va riportato l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta, quello indicato nella colonna 3 del rigo RB11
- **colonna 2 (imposta su redditi diversi)** va indicato l'ammontare dell'imposta sostitutiva dovuta con aliquota pari al 21% dell'importo indicato nella colonna 4 del rigo RL10 (Fascicolo 2) per tutti i moduli nel caso in cui sia barrata la casella 3 "cedolare secca" del medesimo rigo
- **colonna 3 (totale imposta complessiva)** trova posto la somma di colonna 1 e colonna 2
- **colonna 4 (ritenute da Cu per locazioni brevi)** va indicato l'importo delle ritenute riportato nel quadro "Certificazione Redditi - Locazioni brevi" della Certificazione unica 2018, al punto 15 e relative ai corrispondenti redditi di locazione indicati nei quadri RB e RL per il quale non è barrata la relativa casella "2018" del punto 4. Se in possesso di più quadri della "Certificazione Redditi - Locazioni brevi" della Certificazione Unica 2018 o se sono compilati più righe dello stesso quadro (punti 15, 115, 215, 315 e 415 per i quali non è barrata la relativa casella "2018") va riportata la somma delle ritenute.
- **colonna 5 (differenza)** è accolta la differenza degli importi esposti nelle colonne 3 e 4 del rigo LC1 in argomento. Se la differenza di colonna 3 e colonna 4 è negativa, il risultato, in valore assoluto, deve essere riportato nel rigo RN33 colonna 4.

Esempio:

Un contribuente riceve una certificazione unica da un'intermediario, in quanto ha stipulato, tramite quest'ultimo, un contratto di locazione breve per un immobile di sua proprietà con cedolare secca. Il corrispettivo è pari a 2mila euro e la ritenuta applicata dall'intermediario è pari al 21%, 420 euro. La Cc rilasciata dall'intermediario è la seguente:

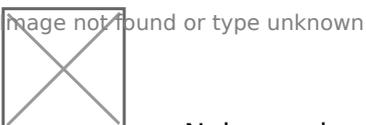


Di seguito, la compilazione del quadro RB, con l'indicazione, tra gli altri dati, del canone di locazione, pari a 2mila euro, presente nella Cu. Il rigo RB11 colonna 3 indica il totale dell'imposta dovuta, pari a 420 euro.



Il quadro LC (cedolare secca sulle locazioni) riporterà i campi del rigo RB11, colonna 1 e 3, ossia il totale dell'imposta complessiva, pari a 420 euro.

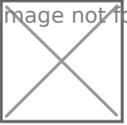
La ritenuta presente al punto 15 della Certificazione unica deve essere indicata in colonna 4 (ritenute Cu locazioni brevi).



Nel caso in esame, il contribuente indica un'eccedenza derivante dalla dichiarazione precedente (colonna 6) pari a mille euro, e quindi il credito viene riportato nella successiva colonna 14 (imposta a credito).

Tale credito è successivamente indicato nel quadro RX (risultato della dichiarazione) al rigo RX4 colonna 2 - imposta a credito relativa alla cedolare secca (LC).

image not found or type unknown



Impatti sul quadro LC (cedolare secca sulle locazioni) del rigo RL10 aggiornato

image not found or type unknown



Per i redditi che derivano dalla sublocazione di beni immobili a uso abitativo, per periodi non superiori a 30 giorni stipulati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa e di locazione da parte del comodatario dell'immobile ricevuto in suo gratuito per la medesima durata è possibile optare per l'applicazione della cedolare secca.

In tale ipotesi, è necessario barrare la **colonna 3** (cedolare secca).

Nella colonna 4 (reddito) deve essere indicato l'importo riportato al punto 14 del quadro "Certificazione Redditi - Locazioni Brevi" della Certificazione unica 2018, qualora risulti barrata la relativa casella del punto 16 "locatore non proprietario".

Nel caso in cui sia barrata la colonna 3 (cedolare secca), nell'importo del canone o corrispettivo lordo, sono incluse anche le spese e, pertanto, la **colonna 5** (spese) non va compilata.

2 - **continua**

La **prima puntata** è stata pubblicata mercoledì 6 giugno

di

Nunziata Fusco

URL: [https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/modello-redditi-pf-2018-novita-del-primo-fascicolo-](https://www.fiscooggi.it/rubrica/analisi-e-commenti/articolo/modello-redditi-pf-2018-novita-del-primo-fascicolo-2)

2