



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2018
N.RF092
INFO FISCO
La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirrincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 12

| | |
|----------------------|---|
| OGGETTO | MOD. REDDIT PF 2018 - QUADRO LC "CEDOLARE SECCA LOCAZIONI" |
| RIFERIMENTI | PROVV. 30/01/2018, 15/02/2018 E 15/03/2018 – ISTRUZIONI MOD. REDDITI PEF 2018 |
| CIRCOLARE DEL | 23/05/2018 |

Sintesi: nel Mod. Redditi PF 2018 è stato introdotto il nuovo Quadro LC destinato ad accogliere i dati necessari per la determinazione dell'importo della cedolare secca, in saldo e acconto.

L'introduzione di un apposito quadro si è resa opportuna considerata l'introduzione della particolare disciplina delle "locazioni brevi", nell'ambito del quale è ammessa l'opzione per la cedolare secca anche in presenza di redditi diversi percepiti dal sublocatore.

Nel proseguo si forniscono le modalità di compilazione del quadro:

- in relazione alla generalità dei contratti soggetti a cedolare secca
- al particolare regime previsto in caso di "locazioni brevi".

LOCAZIONI BREVI

A partire dal 01/06/2017, il D.L. 50/2017 ha introdotto una specifica disciplina fiscale:

- per i **contratti di locazioni di immobili ad 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

ai cui sono **equiparati** i contratti di **sublocazione/concessione in locazione del comodatario**, aventi medesima durata.

Il reddito derivante da tali locazioni brevi costituisce:

- ➔ **reddito fondiario**: per il **proprietario** (o titolare di altro diritto reale sull'immobile), da indicare nel **Quadro RB**
- ➔ **reddito diverso**: per il **sublocatore/comodatario**, da indicare nel **Quadro RL**

In entrambi i casi è ammessa l'opzione per la cedolare secca.



DURATA: va considerata **in relazione ad ogni singola pattuizione contrattuale** anche nel caso di più contratti stipulati nell'anno tra le stesse parti. Tuttavia, se la durata delle locazioni intervenute nell'anno tra le stesse parti risulti nel complesso superiore a 30 gg, occorre porre in essere gli adempimenti connessi alla registrazione del contratto.

Intermediari: se nella locazione interviene un intermediario con mandato ad incassare i canoni, questi:

- opera la ritenuta del 21% sul totale canone/corrispettivo (escluse penali e caparre/cauzioni)
 - **a titolo d'imposta** se nel Mod. Redditi (o all'atto della registrazione) si opta per la cedolare secca
 - **a titolo d'acconto**: in caso contrario
- **rilasciando** la Certificazione Unica (**Mod. CU**).

SERVIZI ACCESSORI:

Se la locazione è accompagnata da servizi accessori:

- **strettamente funzionali** alle esigenze abitative di breve periodo" (fornitura di biancheria e di pulizia dei locali; fornitura di utenze; wi-fi ad Internet; servizio di aria condizionata; ecc.): permane il regime di cui sopra (**reddito fondiario**)
- **in caso contrario** (somministrazione di colazione e/o di pasti; messa a disposizione di autonoleggio o guide turistiche/interpreti): si determina un **reddito diverso** da attività commerciale non abituale.

CEDOLARE SECCA

| QUADRO RB REDDITI DEI FABBRICATI E ALTRI DATI | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------------|----------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--|--------------------|---------------|----------------|----------------|
| | 1 | Rendita catastale non rivalutata | Utilizzo | giorni | Possesso percentuale | Codice canone | Canone di locazione | Casi particolari | Continuazione (*) | Codice Comune | Cedolare secca | Casi part. IMU |
| RB1 | | ,00 | | | | | ,00 | | | | 11 | |
| | 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 | | | |
| | | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | |
| TOTALI | RB10 REDDITI IMPONIBILI 13 | ,00 | | ,00 | | ,00 | REDDITI NON IMPONIBILI 16 | ,00 | | ,00 | | ,00 |

La casella va barrata nel caso di **opzione per l'applicazione della cedolare secca** sulle locazioni. Potrà quindi essere barrata solo in presenza della colonna 2 (utilizzo) compilata con l'indicazione di un codice che identifica un caso di locazione per finalità abitative dell'immobile:

- '3' (canone libero)
- '4' (equo canone)
- '8' (canone concordato con applicazione dell'aliquota agevolata)
- '11' (locazione parziale dell'abitazione principale a libero mercato)
- '12' (locazione parziale dell'abitazione principale a canone convenzionale)
- '14' (locazione agevolata di un immobile situato in Abruzzo).

Nota: non sono interessati dal regime opzionale di tassazione della cedolare secca i **contratti di locazione di immobili situati all'estero**, in quanto i relativi redditi rientrano nella categoria dei redditi diversi e non dei redditi fondiari.

Opzione: si esprime:

- ➔ in generale: in sede di registrazione del contratto e produce effetti per l'intera durata del contratto (salvo revoca)
- ➔ in dichiarazione: per i soli **contratti per i quali non sussiste obbligo di registrazione** (durata complessiva nell'anno < 30 gg); se si procede alla registrazione facoltativa prima della presentazione della dichiarazione dei redditi, l'opzione va esercitata in sede di registrazione del contratto.

COLONNA 13 – IMPONIBILE TASSAZIONE ORDINARIA

Si indica la **quota di reddito imponibile assoggettato a tassazione ordinaria**. Si tratta, in linea generale, del reddito relativo agli **immobili locati**.

COLONNA 14 – IMPONIBILE CEDOLARE SECCA 21%

Si indica il **reddito imponibile** sottoposto a **cedolare secca** con aliquota ordinaria del **21%**; si tratta, in linea generale, di contratti di locazione a **canone libero** o ad **equo canone**.

Nessuna deduzione forfetaria: l'imposta deve essere calcolata assumendo una base imponibile più elevata rispetto a quella prevista ai fini della determinazione del reddito fondiario da assoggettare ad IRPEF in quanto sul canone stabilito **non possono essere operati abbattimenti** quali:

- il 5%, per gli immobili concessi in locazione (25% per i fabbricati siti in Venezia)
- il 30% previsto dell'art. 8 della L. 431/98;
- il 35% previsto per gli immobili di interesse storico-artistico.

COLONNA 15 – IMPONIBILE CEDOLARE SECCA 10%

Va indicato il reddito imponibile sottoposto a **cedolare secca** con aliquota agevolata del **10%**; è il particolare caso dei **contratti di locazione a canone concordato di immobili situati in:**

- **zone ad alta densità abitativa**, identificati con il codice “8” nella colonna 2 (Utilizzo).
- comuni situati in comuni per i quali è stato dichiarato lo **stato di emergenza** per il verificarsi di eventi calamitosi nei cinque anni precedenti il 28.05.2014 (Sez. I Quadro RB col. 19 barrata).

Rigo RB11 - IMPOSTA CEDOLARE SECCA

| Imposta cedolare secca | RB11 | Imposta cedolare secca 21% | Imposta cedolare secca 10% | Totale imposta cedolare secca |
|------------------------|------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | 1 | ,00 | 2 | ,00 |
| | | | 3 | ,00 |

Riservato all'indicazione dell'imposta sostitutiva, con aliquota del 21% o del 10%, dovuta sul reddito derivante dai contratti di locazione per i quali si è optato per l'applicazione della cedolare secca.

| QUADRO RB | IMPOSTA CEDOLARE SECCA | RIFERIMENTO |
|---|---|---------------------------------|
| | | RIGO RB10 |
| 1 Imposta cedolare secca 21% ,00 | Imposta sostitutiva dovuta con aliquota del 21% dell'importo indicato nella col. 14 del rigo RB10 | Cedolare secca 21% 14 ,00 |
| 2 Imposta cedolare secca 10% ,00 | Imposta sostitutiva dovuta con aliquota del 10% dell'importo indicato nella col. 15 del rigo RB10 | Cedolare secca 10% 15 ,00 |
| 3 Totale imposta cedolare secca ,00 | Somma degli importi indicati nelle col. 1 e 2 | |

Nel Quadro RB, rigo RB11, occorre riportare i soli dati sopra indicati. I dati ulteriori richiesti lo scorso anno nella compilazione del Mod. Redditi 2017, devono essere indicati nel nuovo Quadro LC.

| Imposta cedolare secca | Imposta cedolare secca 21% | Imposta cedolare secca 10% | Totale imposta cedolare secca | Eccedenza dichiarazione precedente | Eccedenza compensata Mod. F24 | Acconti versati |
|----------------------------------|--|----------------------------|--|------------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Mod. Redditi 2017 | 1 ,00 | 2 ,00 | 3 ,00 | 4 ,00 | 5 ,00 | 6 ,00 |
| | Cedolare secca risultante da 730/2017 o REDDITI 2017 | | | | | |
| | Acconti sospesi | trattenuta dal sostituto | rimborso da 730/2017 o da REDDITI 2017 | credito compensato F24 | Imposta a debito | Imposta a credito |
| | 7 ,00 | 8 ,00 | 9 ,00 | 10 ,00 | 11 ,00 | 12 ,00 |
| Acconto cedolare secca 2017 RB12 | Primo acconto | Secondo o unico acconto | 2 ,00 | | | |

QUADRO LC "CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI"

| 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 ,00 | 2 ,00 | 3 ,00 | 4 ,00 | 5 ,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 | rimborso da 730/2018 o da REDDITI 2018 | credito compensato F24 |
| | 7 ,00 | 8 ,00 | 9 ,00 | 10 ,00 | 11 ,00 | 12 ,00 |
| | Imposta a debito | Imposta a credito | | | | |
| | 13 ,00 | 14 ,00 | | | | |
| Acconto cedolare secca 2018 | Primo acconto | Secondo o unico acconto | 2 ,00 | | | |

Nel Mod. Redditi 2017, i dati relativi all'acconto venivano indicati nel rigo RB12

Nel rigo LC1, va utilizzato per l'indicazione:

- ➔ oltre che della **cedolare secca del 21%/10%** sul reddito di locazione
- ➔ **NEW** – anche per l'imposta sostitutiva del 21% sui contratti di locazione breve.

| QUADRO LC | CONTENUTO | RIFERIMENTO |
|-----------|---|--|
| Col. 1 | Imposta sostitutiva dovuta indicata nel rigo RB11, col. 3 | Imposta cedolare secca RB11 Imposta cedolare secca 21% Imposta cedolare secca 10% Totale imposta cedolare secca |
| Col. 2 | Imposta sostitutiva dovuta del 21% dell'importo indicato nel rigo RL10, col. 4 nel caso in cui sia barrata la casella 3 di RL10 | RL10 Proventi di cui all'art. 67, lett. h) e i-ter) del Tuir, derivanti dall'utilizzazione da parte di terzi di beni mobili ed immobili Cedolare secca |
| Col. 3 | Somma degli importi esposti nelle col. 1 e 2 | |
| Col. 4 | NEW - Importo delle ritenute di cui al punto 15 della CU 2018 e relative ai corrispondenti redditi di locazione indicati nel quadro RB e RL per il quale non è barrato il punto 4 del Quadro "Certificazione redditi - Locazioni brevi" della medesima CU. | |

| | |
|---|--|
| Col. 5 | Differenza degli importi esposti nelle col. 3 e 4 LC1, col. 3 - LC1, col. 4 = Se il risultato è negativo va riportato in RN 33 col. 4 |
| Col. 6 | Eventuale credito di cedolare secca che risulta dal Mod. Redditi 2017 o 730/2017 |
| Col. 7 | Eccedenza di cedolare secca compensata in F24 |
| Col. 8 | Acconti della cedolare secca versati per l'anno 2017 |
| Col. 9 | Acconti dovuti ma non ancora versati a seguito della sospensione dei termini per eventi eccezionali |
| Col. 10 | Importo trattenuto dal sostituto d'imposta (Mod. 730-3-/2018, col. 7, rigo 99/119) |
| Col. 11 | Importo rimborsato dal sostituto d'imposta (Mod. 730-3/2017, col. 5, rigo 99/119). Nel caso di integrazione del Mod. Redditi 2018 indicare l'importo del credito già esposto nel rigo RX4, col. 4, della precedente dichiarazione, nel caso in cui il rimborso sia stato erogato. In quest'ultimo caso non vanno compilate le col. 10 e 12. Nel caso di rimborso parziale indicare l'ammontare rimborsato |
| Col. 12 | Compilazione solo se nel Quadro I del Mod. 730/2018 si è chiesto di utilizzare il credito originato dalla liquidazione della dichiarazione 730 per il pagamento dell'IMU e di altre imposte e se nel Mod. 730-3/2018 risulta compilata la col. 4 del rigo 99/119. In tal caso riportare l'ammontare del credito utilizzato in compensazione con in F24, entro la data di presentazione della presente dichiarazione, per il pagamento dell'IMU e di altre imposte |
| Col. 13 e 14 | Determinazione dell'imposta sostitutiva a debito/credito: col. 5 (se positiva) – col. 6 + col. 7 – col. 8 – col. 10 + col. 11 + col. 12 |
| Rigo RX4 | Importo a debito: indicazione nel rigo RX4, col. 1. Importo a credito: indicazione nel rigo RX4, col. 2 |
| RIGO LC2 Primo acconto Secondo o unico acconto | Se l'importo del rigo LC1, col. 5 (Differenza): <ul style="list-style-type: none"> non supera € 51,65: non è dovuto acconto; supera € 51,65: l'acconto è dovuto nella misura del 95% del suo ammontare. L'acconto così determinato deve essere versato: <ul style="list-style-type: none"> in unica soluzione entro il 30/11/2018 se l'importo dovuto è inferiore ad € 257,52; in 2 rate, se l'importo dovuto è pari/superiore ad € 257,52, di cui: <ul style="list-style-type: none"> la prima, nella misura del 40% e la seconda, nella misura del 60%, entro il 30/11/2018. |

MOD. CU 2018 DELL'INTERMEDIARIO – NUOVO QUADRO LC:

- ➔ **Reddito percepito dal proprietario/titolare di diritto reale:** nel Quadro RB occorre riportare l'importo del corrispettivo (punto 14 della CU) e nel **nuovo Quadro LC**, casella 4, l'importo della ritenuta (punto 15 della CU). Non deve essere barrata la casella del punto 16 della CU;
- ➔ **Reddito percepito dal locatore non proprietario:** se è stata barrata la casella 16 della CU, occorre compilare il Quadro RL "Redditi diversi", rigo RL10, riportando nel punto 4 l'importo del corrispettivo (punto 14 della CU) e nel nuovo Quadro LC, casella 4, l'importo della ritenuta operate dai sostituti d'imposta (punto 15 della CU).

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 |
| Comune | | | Provincia (sigla) | Codice comune |
| 6 | | | 7 | 8 |
| Tipologia (via, piazza, ecc.) | | | Indirizzo | |
| 9 | | | 10 | |
| 11 | | | 12 | 13 |
| 14 Importo corrispettivo | | | 15 Ritenuta operata | 16 Locatore non proprietario |

ESEMPLIFICAZIONI

Esempio1

Il contribuente possiede un immobile a disposizione (rendita catastale di € 500), che concede in locazione in regime di libero mercato, con opzione per la cedolare secca, con un canone mensile di € 500 a partire dal 01/07/2017.

Ai fini della compilazione del Quadro RB, il periodo d'imposta per la determinazione del reddito dei fabbricati risulta così ripartito:

- Immobile a disposizione: 181 giorni (dal 01/01/2017 al 30/06/2017);
- Immobile in locazione: 184 giorni (dal 01/07/2017 al 31/12/2017).

| | Rendita catastale non rivalutata | Utilizzo | Possesso giorni | Possesso percentuale | Codice canone | Canone di locazione | Casi particolari | Continuazione (*) | Codice Comune | Cedolare secca | Casi part. IMU |
|------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|------------------------------|--|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 11 | 12 |
| RB1 | 500,00 | 02 | 181 | 100 | | 0,00 | | | F839 | | |
| | REDDITI IMPONIBILI 13 | Tassazione ordinaria | Cedolare secca 21% 14 | Cedolare secca 10% 15 | REDDITI NON IMPONIBILI 16 | Abitazione principale soggetta a IMU | Immobili non locati 17 | Abitazione principale non soggetta a IMU 18 | Stato di emergenza 19 | | |
| | | ,00 | 3.000,00 | ,00 | | ,00 | 347,00 | ,00 | | | |
| | Rendita catastale non rivalutata | Utilizzo | Possesso giorni | Possesso percentuale | Codice canone | Canone di locazione | Casi particolari | Continuazione (*) | Codice Comune | Cedolare secca | Casi part. IMU |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 11 | 12 |
| RB2 | 500,00 | 03 | 184 | 100 | 3 | 3.000,00 | | X | F839 | X | |
| | REDDITI IMPONIBILI 13 | Tassazione ordinaria | Cedolare secca 21% 14 | Cedolare secca 10% 15 | REDDITI NON IMPONIBILI 16 | Abitazione principale soggetta a IMU | Immobili non locati 17 | Abitazione principale non soggetta a IMU 18 | Stato di emergenza 19 | | |
| | | ,00 | ,00 | ,00 | | ,00 | ,00 | ,00 | | | |
| TOTALI | RB10 | REDDITI IMPONIBILI 13 | ,00 | 3.000,00 14 | 15 | ,00 | REDDITI NON IMPONIBILI 16 | ,00 | 347,00 17 | ,00 | |
| Imposta cedolare secca | RB11 | Imposta cedolare secca 21% 1 | 630,00 | Imposta cedolare secca 10% 2 | | Totale imposta cedolare secca 3 | 630,00 | | | | |

- **rigo RB1, col. 14:** € 3.000 (€ 500 x 6)
 - deriva dall'importo indicato nel rigo RB2, col. 6 (equivale al 100% del canone);
 - va indicato anche nel rigo RB10, col. 14;
- **rigo RB1, col. 17:** € 500 x 1,05 x 181/365 x 4/3 = € 347,12 (arrotondato € 347);
- **rigo RB11, col. 1/3:** € 3.000 x 21% = € 630 (tale importo va riportato nel Quadro LC);
- **rigo RB2:** si indicano i dati relativi all'immobile locato.

QUADRO LC
CEDOLARE SECCA
SULLE LOCAZIONI

Determinazione della cedolare secca

| | | | | | | | | | | | |
|----|-------------------------------|----|----------------------------------|---|----------------------------|----|-----------------------------|----|---|----|------------------------------------|
| 1 | Totale imposta cedolare secca | 2 | Imposta su redditi diversi (21%) | 3 | Totale imposta complessiva | 4 | Ritenute CU locazioni brevi | 5 | Differenza | 6 | Eccedenza dichiarazione precedente |
| | 630,00 | | ,00 | | 630,00 | | ,00 | | 630,00 | | ,00 |
| 7 | Eccedenza compensata Mod. F24 | 8 | Acconti versati | 9 | Acconti sospesi | 10 | Trattenuta dal sostituto | 11 | Cedolare secca risultante da 730/2018 o da REDDITI 2018 | 12 | Eccedenza compensata F24 |
| | ,00 | | ,00 | | ,00 | | ,00 | | ,00 | | ,00 |
| 13 | Imposta a debito | 14 | Imposta a credito | | | | | | | | |
| | 630,00 | | ,00 | | | | | | | | |

Acconto cedolare secca 2018

LC2

Primo acconto 1 239,00

Secondo o unico acconto 2 360,00

1° Acconto (LC1, col. 1): € 630 x 38% = € 239
2° Acconto (LC1, col. 2): € 630 x 57% = € 360

| SEZIONE ERARIO | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|----------------|--|------------------------|--------------------------|--------|------------------------------|--|--|--------------------|--------|
| | | codice tributo | rateazione/regione/ prov./mese rif. | anno di riferimento | importi a debito versati | | importi a credito compensati | | | | |
| IMPOSTE DIRETTE – IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI | | 1842 | 0101 | 2017 | 630,00 | | | | | | |
| | | 1840 | 0101 | 2018 | 239,00 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| codice ufficio | codice atto | | | | | | | | | | +/- |
| | | | | TOTALE | A | 869,00 | B | | | SALDO (A-B) | |
| | | | | | | | | | | + | 869,00 |

| SEZIONE ERARIO | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------|----------------|--|--|------------------------|--------------------------|--------|------------------------------|--|------|-------------|--|
| | | codice tributo | rateazione/regione/ prov./mese rit. | | anno di riferimento | importi a debito versati | | importi a credito compensati | | | | |
| | | 1841 | | | 2018 | 360 00 | | | | | | |
| IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| codice ufficio | codice atto | | | | | | | | | +/ - | BALDO (A-B) | |
| | | | | | TOTALE | A | 360 00 | B | | + | 360 00 | |

Esempio2

Il contribuente possiede un immobile (rendita catastale € 400) che concede in locazione in regime di libero mercato per periodi non superiori a 30 giorni con opzione per l'imposta sostitutiva (in questo caso non ricorre l'obbligo della registrazione del contratto e l'opzione per la cedolare secca va effettuata nella dichiarazione dei redditi). Stipula 3 contratti turistici con 3 diversi soggetti; la situazione relativa all'immobile è la seguente:

| CONDIZIONE | DA | A | GIORNI | CANONE |
|----------------|-----------|-----------|--------|------------|
| A DISPOSIZIONE | 1-gen-17 | 14-lug-17 | 195 | |
| LOCAZIONE | 15-lug-17 | 31-lug-17 | 17 | € 1.500,00 |
| LOCAZIONE | 1-ago-17 | 15-ago-17 | 15 | € 2.000,00 |
| LOCAZIONE | 16-ago-17 | 31-ago-17 | 16 | € 2.000,00 |
| A DISPOSIZIONE | 1-set-17 | 31-dic-17 | 122 | |
| TOTALE | | | 365 | € 5.500,00 |

| | Rendita catastale non rivalutata | Utilizzo | Possesso | Codice | Canone | Casi | Continuazione (*) | Codice | Cedolare | Casi part. |
|------------------------|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|--|--------------------|------------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| RB1 | 400,00 | 02 | 317 | 100 | | | | F839 | | |
| | 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 | |
| | | ,00 | 5.500,00 | | ,00 | | 486,00 | | | |
| RB2 | 400,00 | 03 | 17 | 100 | 3 | 1.500,00 | Continuazione (*) | F839 | X | |
| | 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 | |
| | | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | | ,00 | ,00 | ,00 | |
| RB3 | 400,00 | 03 | 15 | 100 | 3 | 2.000,00 | Continuazione (*) | F839 | X | |
| | 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 | |
| | | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | | ,00 | ,00 | ,00 | |
| RB4 | 400,00 | 03 | 16 | 100 | 3 | 2.000,00 | Continuazione (*) | F839 | X | |
| | 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 | |
| | | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | | ,00 | ,00 | ,00 | |
| TOTALI | RB10 | REDDITI IMPONIBILI 13 | ,00 | 5.500,00 | 15 | REDDITI NON IMPONIBILI 16 | ,00 | 486,00 | 18 | ,00 |
| Imposta cedolare secca | RB11 | Imposta cedolare secca 21% | Imposta cedolare secca 10% | Totale imposta cedolare secca | | | | | | |
| | | 1.155,00 | ,00 | 1.155,00 | | | | | | |

- **rigo RB1, col. 14:** € 5.500 (€ 1.500 + € 2.000 + € 2.000)
 - deriva dall'importo indicato nei righi RB2/RB3/RB4, col. 6 (equivale al 100% dei canoni);
 - va indicato anche nel rigo RB10, col. 14;
- **rigo RB1, col. 17:** € 400 x 1,05 x 317/365 x 4/3 = € 486,36 (arrotondato € 486);
- **rigo RB11, col. 1/3:** € 5.500 x 21% = € 1.155 (tale importo va riportato nel Quadro LC);
- **rigo RB2/RB3/RB4:** si indicano i dati relativi all'immobile locato.

QUADRO LC
CECOLARE SECCA
SULLE LOCAZIONI

Determinazione della cecolare secca

| Totale imposta cecolare secca | | Imposta su redditi diversi (21%) | | Totale imposta complessiva | | Ritenute CU locazioni brevi | | Differenza | | Eccedenza dichiarazione precedente | |
|--|------------------|----------------------------------|--------------------------|--|-----|-----------------------------|---|------------|----|------------------------------------|----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1.155,00 | ,00 | 1.155,00 | ,00 | 1.155,00 | ,00 | | | | | | |
| Cecolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018 | | | | | | | | | | | |
| Eccedenza compensata Mod. F24 | Accounti versati | Accounti sospesi | trattenuta dal sostituto | rimborso 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 | | | | | | | | | | |
| 1.155,00 | ,00 | | | | | | | | | | |

Acconto cecolare secca 2018

LC2

Primo acconto 1 439,00

Secondo o unico acconto 2 658,00

1° Acconto (LC1, col. 1): € 1.155 x 38% = € 438,90 (arr. € 439)

2° Acconto (LC1, col. 2): € 1.155 x 57% = € 658,35 (arr. € 658)

| SEZIONE ERARIO | | | | | |
|--|----------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| | codice tributo | rateazione/regione/prov./ mese rif. | anno di riferimento | importi a debito versati | importi a credito compensati |
| IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI | 1842 | 0101 | 2017 | 1.155,00 | |
| | 1840 | 0101 | 2018 | 439,00 | |
| | | | | | |
| codice ufficio | codice atto | | | | |
| TOTALE A | | | | 1.594,00 B | + SALDO (A-B) 1.594,00 |

| SEZIONE ERARIO | | | | | |
|--|----------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| | codice tributo | rateazione/regione/prov./ mese rif. | anno di riferimento | importi a debito versati | importi a credito compensati |
| IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI | 1841 | | 2018 | 658,00 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| codice ufficio | codice atto | | | | |
| TOTALE A | | | | 658,00 B | + SALDO (A-B) 658,00 |

Esempio3

Il contribuente possiede un immobile di interesse storico artistico (rendita catastale di € 800), che concede in locazione in regime di libero mercato, con opzione per la cedolare secca, con un canone mensile di € 1.000 (annuo di € 12.000) per tutto l'anno 2017.

Si ricorda che per gli immobili di interesse storico, la base imponibile è costituita dal maggior valore tra:

- rendita catastale, rivalutata e ridotta del 50%
- canone di locazione ridotto del 35%, in caso di opzione per la tassazione ordinaria.



ATTENZIONE: anche in caso di opzione per la cedolare secca, il confronto va fatto tra la rendita catastale, rivalutata e ridotta del 50%, e il canone di locazione considerato al 100% senza alcun abbattimento.

| RB1 | Rendita catastale non rivalutata | Utilizzo | Possesso percentuale | Codice canone | Canone di locazione | Casi particolari | Continuazione (*) | Codice Comune | Cedolare secca | Casi part. IMU |
|------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|--|----------------|--------------------|
| | 400,00 | 03 | 365 | 100 | 3 | 12.000,00 | | F205 | 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 |
| | | ,00 | 12.000,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | | |
| TOTALI | RB10 | REDDITI IMPONIBILI | ,00 | 12.000,00 | ,00 | REDDITI NON IMPONIBILI | ,00 | ,00 | ,00 | |
| Imposta cedolare secca | RB11 | Imposta cedolare secca 21% | Imposta cedolare secca 10% | Totale imposta cedolare secca | | | | | | |
| | | 2.520,00 | ,00 | 2.520,00 | | | | | | |

- riga RB1, col. 1:** € 800 x 50% = € 400 (corrisponde alla rendita catastale ridotta del 50%);
- riga RB1, col. 14:** € 12.000
 - equivale al 100% del canone senza la decurtazione del 35%;
 - è l'importo da tassare in quanto il canone totale è maggiore del 50% della rendita catastale rivalutata pari a € 420,00 (€ 400 x 1,05);
 - va indicato anche nel riga RB10, col. 14;
- riga RB11, col. 1/3:** € 12.000 x 21% = € 2.520 (tale importo va riportato nel Quadro LC).

| QUADRO LC CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----|--|-------------------------------|----|----------------------------------|---|----------------------------|----------|-----------------------------|----|--|----|------------------------------------|
| Determinazione della cedolare secca | LC1 | 1 | totale imposta cedolare secca | 2 | Imposta su redditi diversi (21%) | 3 | totale imposta complessiva | 4 | Ritenute CU locazioni brevi | 5 | Differenza | 6 | Eccedenza dichiarazione precedente |
| | | | 2.520,00 | | ,00 | | 2.520,00 | | ,00 | | 2.520,00 | | ,00 |
| | | Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018 | | | | | | | | | | | |
| | | 7 | Eccedenza compensata Mod. F24 | 8 | Acconti versati | 9 | Acconti sospesi | 10 | trattenuta dal sostituto | 11 | rimborsata da 730/2018 o da REDDITI 2018 | 12 | credito compensato F24 |
| | | | ,00 | | ,00 | | ,00 | | ,00 | | ,00 | | ,00 |
| Acconto cedolare secca 2018 | LC2 | 13 | Imposta a debito | 14 | Imposta a credito | <div>1° Acconto (LC1, col. 1): € 2.520 x 38% = € 957,60 (arr. € 958)</div> <div>2° Acconto (LC1, col. 2): € 2.520 x 57% = € 1.436,40 (arr. € 1.436)</div> | | | | | | | |
| | | | 2.520,00 | | ,00 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | |
| | | | Primo acconto | 1 | 958,00 | Secondo o unico acconto | 2 | 1.436,00 | | | | | |

| SEZIONE ERARIO | | | | | |
|--|----------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| | codice tributo | rateazione/regione/prov./ mese rif. | anno di riferimento | importi a debito versati | importi a credito compensati |
| IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI | 1842 | 0101 | 2017 | 2.520,00 | |
| | 1840 | 0101 | 2018 | 958,00 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| codice ufficio | codice atto | | | | |
| TOTALE A | | | | 3.478,00 B | |
| | | | | | SALDO (A-B) |
| | | | | | 3.478,00 |

| SEZIONE ERARIO | | | | | |
|--|----------------|-------------------------------------|---------------------|--------------------------|------------------------------|
| | codice tributo | rateazione/regione/prov./ mese rif. | anno di riferimento | importi a debito versati | importi a credito compensati |
| IMPOSTE DIRETTE - IVA RITENUTE ALLA FONTE ALTRI TRIBUTI ED INTERESSI | 1841 | | 2018 | 1.436,00 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| codice ufficio | codice atto | | | | |
| TOTALE A | | | | 1.436,00 B | |
| | | | | | SALDO (A-B) |
| | | | | | 1.436,00 |

Esempio4

Il contribuente presenta la seguente situazione:

- rendita catastale dell'immobile abitativo, posseduto al 100%, situato in Roma: € 400
- concede in locazione l'immobile dal 01/08/2017 al 15/08/2017 per un corrispettivo pari a € 800; la stipulazione del contratto avviene tramite l'intervento di un'agenzia immobiliare;
- il corrispettivo viene percepito in data 01/08/2017, al netto della ritenuta del 21% applicata dall'intermediario;
- l'immobile viene tenuto a disposizione per il restante periodo dell'anno (350 giorni).

Il proprietario opta per la cedolare secca nella dichiarazione dei redditi (il contratto di durata fino a 30 giorni non è stato registrato) barrando la casella 11.

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI

| | | | | |
|---|--------------------------|----------------------------|------|---|
| N. contratti locazione | Unità immobiliare intera | Unità immobiliare parziale | 2018 | Durata del contratto nell'anno di riferimento |
| 1 | 2 X | 3 | 4 | 5 15 |
| Comune | | | | |
| 6 ROMA | | | | |
| Provincia (sigla) | | | | |
| 7 RM | | | | |
| Codice comune | | | | |
| 8 H 5 0 1 | | | | |
| Tipologia (via, piazza, ecc.) | | | | |
| 9 VIA GIULIO CESARE | | | | |
| Indirizzo | | | | |
| 10 | | | | |
| N. civico | | | | |
| 11 23 | | | | |
| Scala | | | | |
| 12 | | | | |
| Interno | | | | |
| 13 | | | | |
| Importo corrispettivo | | | | |
| 14 800,00 | | | | |
| Ritenuta operata | | | | |
| 15 168,00 | | | | |
| Locatore non proprietario | | | | |
| 16 | | | | |
| L'importo di € 168 va indicato nel rigo LC1, col. 4 | | | | |

| Rendita catastale non rivalutata | Utilizzo | Possesso percentuale | Canone di locazione | Casi particolari | Continuazione (*) | Codice Comune | Cedolare secca | Casi part. IMU |
|----------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|--|--------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| RB1 400,00 | 02 | 350 | 100 | | | H501 | | |
| 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 |
| | 14 | 15 | | | 17 | 18 | 19 | |
| | ,00 | 800,00 | ,00 | ,00 | 537,00 | ,00 | ,00 | |
| RB2 400,00 | 03 | 15 | 100 | | | H501 | | |
| 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 |
| | 14 | 15 | | | 17 | 18 | 19 | |
| | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ,00 | |
| TOTALI | RB10 | REDDITI IMPONIBILI 13 | 14 | 15 | REDDITI NON IMPONIBILI 16 | 17 | 18 | 19 |
| Imposta cedolare secca | RB11 | Imposta cedolare secca 21% | 2 | 3 | Totale imposta cedolare secca | | | |
| | | 168,00 | ,00 | 168,00 | | | | |

- rigo RB1, col. 14:** € 800
 - deriva dall'importo indicato nel rigo RB2 col. 6 (equivale al 100% del canone);
 - va indicato anche nel rigo RB10, col. 14;
- rigo RB1, col. 17:** € 400 x 1,05 x 350/365 x 4/3 = € 536,99 (arrotondato € 537);
- rigo RB11, col. 1/3:** € 800 x 21% = € 168 (tale importo va riportato nel Quadro LC);

- **riga RB2:** si indicano i dati relativi all'immobile locato.

| 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 | | | | | | | | |
| Determinazione della cedolare secca | | 168,00 | ,00 | 168,00 | 168,00 | ZERO | ,00 | | | | | | | | |
| LC1 | | Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018 | | | | | | | | | | | | | |
| | | trattenuta dal sostituto | | rimborsata da 730/2018 o da REDDITI 2018 | | credito compensato F24 | | | | | | | | | |
| | | 10 | | 11 | | 12 | | | | | | | | | |
| | | ,00 | | ,00 | | ,00 | | | | | | | | | |
| Imposta a debito | | Imposta a credito | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | | 14 | | | | | | | | | | | | | |
| | | ,00 | | ,00 | | | | | | | | | | | |
| Acconto cedolare secca 2018 | | LC2 | | | | | | | | | | | | | |
| | | Primo acconto | | Secondo o unico acconto | | | | | | | | | | | |
| | | 1 | | 2 | | | | | | | | | | | |
| | | ,00 | | ,00 | | | | | | | | | | | |

Nota: la ritenuta è a titolo d'imposta se in dichiarazione dei redditi o all'atto della registrazione del contratto si opta per la cedolare secca.

La base imponibile per la determinazione dell'importo a debito da versare a **saldo 2017** a titolo di cedolare secca (riga LC1, col. 13) e in **acconto 2018** (riga LC2, col. 1 e 2), è rappresentata dal riga LC1, col. 5, che essendo pari a zero non comporta alcun versamento.

Esempio5

Il contribuente presenta la seguente situazione:

- rendita catastale dell'immobile abitativo, posseduto al 100%, situato in Roma: € 400
 - concede in locazione l'immobile dal 16/12/2017 al 08/01/2018 (totale di 24 gg) per un corrispettivo pari a € 1.500; la stipula del contratto avviene tramite agenzia immobiliare
 - il corrispettivo viene percepito in data 16/12/2017, al netto della ritenuta del 21% applicata dall'intermediario;
 - l'immobile viene tenuto a disposizione per il restante periodo dell'anno (349 giorni).
- Il proprietario non esercita l'opzione per la cedolare secca.

| CONDIZIONE | DA | A | GIORNI | CANONE | ANNO |
|----------------|-----------|-----------|--------|--------|------|
| A DISPOSIZIONE | 1-gen-17 | 15-dic-17 | 349 | | 2017 |
| LOCAZIONE | 16-dic-17 | 31-dic-17 | 16 | € 0,00 | 2017 |
| LOCAZIONE | 1-gen-18 | 8-gen-18 | 8 | € 0,00 | 2018 |

| CORRISPETTIVO | GIORNI | RIPARTIZIONE PER IL 2017 E 2018 | RITENUTA |
|---------------|--|---|--|
| € 1.500,00 | 24 (16 per il 2017 e 8 per il 2018) | € 1.000,00 (€ 1.500 x 16/24) € 500,00 (€ 1.500 x 8/24) | € 210,00 (€ 1.000 x 21%) € 105,00 (€ 500 x 21%) |

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI

| N. contratti locazione | | Unità immobiliare intera | | Unità immobiliare parziale | | 2018 | | Durata del contratto nell'anno di riferimento | | PERIODO 2017 | |
|-------------------------------|--|--------------------------|--|----------------------------|--|----------------------------------|--|---|--|--------------|--|
| 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | | | |
| | | X | | | | | | 16 | | | |
| Comune | | | | | | Provincia (sigla) | | Codice comune | | | |
| ROMA | | | | | | RM | | H 5 0 1 | | | |
| Tipologia (via, piazza, ecc.) | | | | | | Indirizzo | | | | | |
| VIA GIULIO CESARE | | | | | | N. civico 23 Scala 12 Interno 13 | | | | | |
| 14 | | 15 | | 16 | | 17 | | 18 | | 19 | |
| Importo corrispettivo | | Ritenuta operata | | Locatore non proprietario | | | | | | | |
| 1.000 | | 210 | | | | | | | | | |
| N. contratti locazione | | Unità immobiliare intera | | Unità immobiliare parziale | | 2018 | | Durata del contratto nell'anno di riferimento | | PERIODO 2018 | |
| 101 | | 102 | | 103 | | 104 | | 105 | | | |
| | | X | | | | X | | 8 | | | |
| Comune | | | | | | Provincia (sigla) | | Codice comune | | | |
| ROMA | | | | | | RM | | H 5 0 1 | | | |
| Tipologia (via, piazza, ecc.) | | | | | | Indirizzo | | | | | |
| VIA GIULIO CESARE | | | | | | N. civico 23 Scala 12 Interno 13 | | | | | |
| 114 | | 115 | | 116 | | 117 | | 118 | | 119 | |
| Importo corrispettivo | | Ritenuta operata | | Locatore non proprietario | | | | | | | |
| 500 | | 105 | | | | | | | | | |



Nota: qualora il corrispettivo percepito si riferisca ad un periodo di locazione che riguarda due periodi d'imposta (2017 e 2018) si dovranno compilare due distinti righi. In particolare nel rigo nel quale non è barrato il punto 4 riportare i giorni relativi al periodo d'imposta 2017, mentre nel rigo nel quale è barrato il punto 4 riportare i giorni relativi al periodo d'imposta 2018.

Il Quadro RB va compilato nel seguente modo:

| | Rendita catastale non rivalutata | Utilizzo | giorni | Possesso percentuale | Codice canone | Canone di locazione | Casi particolari | Continuazione (*) | Codice Comune | Cedolare secca | Casi part. IMU |
|------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|------------------------|--------------------------------------|---------------------|--|--------------------|----------------|----------------|
| RB1 | 1 400,00 | 2 02 | 3 349 | 4 100 | 5 | 6 ,00 | 7 | 8 | 9 H501 | 11 | 12 |
| | 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 | | |
| | 13 950,00 | 14 ,00 | 15 ,00 | 16 ,00 | 17 535,00 | 18 ,00 | 19 | | | | |
| RB2 | 1 400,00 | 2 03 | 3 16 | 4 100 | 5 1 | 6 950,00 | 7 | 8 X | 9 H501 | 11 | 12 |
| | 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 ,00 | 14 ,00 | 15 ,00 | 16 ,00 | 17 ,00 | 18 ,00 | 19 | | | | |
| TOTALI | RB10 | REDDITI IMPONIBILI | 13 950,00 | 14 ,00 | 15 ,00 | REDDITI NON IMPONIBILI | 16 ,00 | 17 535,00 | 18 ,00 | | |
| Imposta cedolare secca | RB11 | 1 | 2 | 3 | | | | | | | |
| | | 1 ,00 | 2 ,00 | 3 ,00 | | | | | | | |

- **rigo RB1, col. 13:** € 950
 - equivale al 95% del canone (€ 1.000 x 95%);
 - va indicato anche nel rigo RB10, col. 13;
- **rigo RB1, col. 17:** € 400 x 1,05 x 349/365 x 4/3 = € 535,45 (arrotondato € 535);
- **rigo RB11:** non va compilato in quanto non è stata esercitata l'opzione per la cedolare secca;
- **rigo RB2:** si indicano i dati relativi all'immobile locato (in col. 5 si indica come codice canone "1" al fine di sottoporre a tassazione il 95% del canone).



ATTENZIONE: in questo caso il reddito percepito dal locatore proprietario è di natura fondiaria e, quindi, in sede di dichiarazione tale reddito è imputato in base al criterio di competenza (anno 2017). I dati in corrispondenza dei quali è stata barrata la casella "2018", verranno indicati nel Mod. REDDITI 2019.

| 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 ,00 | 2 ,00 | 3 ,00 | 4 210,00 | 5 ,00 | 6 ,00 |
| Determinazione della cedolare secca | LC1 | Eccedenza compensata Mod. F24 | Acconti versati | Acconti sospesi | Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018 | credito compensato F24 |
| | 7 ,00 | 8 ,00 | 9 ,00 | 10 ,00 | 11 | 12 |
| | 13 | 14 | | | | |
| | 13 ,00 | 14 ,00 | | | | |
| Acconto cedolare secca 2018 | LC2 | Primo acconto | Secondo o unico acconto | | | |
| | | 1 ,00 | 2 | | | |

La ritenuta applicata dall'intermediario:

- viene indicata nel rigo LC1, col. 4;
- è considerata a titolo di acconto;
- confluirà nel rigo RN33, col. 4.

Esempio6

Il contribuente concede, per il periodo 01/07/2017-15/07/2017, in sublocazione l'immobile posseduto in locazione. Il corrispettivo pattuito di € 2.000 viene percepito il 01/07/2017. Per tale contratto, il contribuente:

- non si avvale dell'intervento dell'intermediario immobiliare (e quindi non viene rilasciata alcuna CU 2018)
- opta per la cedolare secca.

Il reddito derivante dalla sublocazione o dalla locazione del comodatario va tassato per cassa.



Nota: una delle novità relative alla disciplina fiscale delle locazioni brevi consiste nel fatto che è possibile l'opzione per l'applicazione della cedolare secca anche per i redditi diversi derivanti da sublocazione breve o da locazione breve dell'immobile ricevuto in comodato.



ATTENZIONE: il reddito derivante dalle locazioni brevi stipulate dal comodatario dell'immobile va indicato dal comodatario stesso e non dal proprietario dell'immobile.

In questo caso occorre compilare il rigo RL10

| | | | | | | |
|------|--|----------------|---|-----|-----|-----|
| 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 | 1 | ,00 | 2 | ,00 |
| | | | 3 | 4 | ,00 | 5 |

| RIGO RL10 | CONTENUTO |
|--|--|
| col. 1 | Indicare i proventi derivanti dalla concessione in usufrutto e dalla sublocazione di beni immobili, dall'affitto, locazione, noleggio o concessione in uso di veicoli, macchine e altri beni mobili |
| col. 2 | Spese da dedurre dal reddito |
| col. 4 | Per i redditi derivanti dalla sublocazione di beni immobili ad uso abitativo per periodi non superiori a 30 giorni stipulati dalle persone fisiche al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa e dalla locazione da parte del comodatario dell'immobile ricevuto in uso gratuito per la medesima durata compilare la col. 4 (reddito) e la col. 5 (spese). In caso di opzione per la cedolare secca, occorre barrare la col. 3. Indicare l'importo di cui al punto 14 della del Quadro certificazione redditi – locazioni brevi della CU 2018 qualora risulti barrata la relativa casella del punto 16 "locatore non proprietario" |
| col. 5 | Nel caso di opzione per la cedolare secca (e quindi risulti barrata la col. 3) nell'importo del canone o corrispettivo lordo sono incluse anche le spese e pertanto la col. 5 (spese) non va compilata |
| Nel caso di più importi per locazioni brevi risultanti dalla CU 2018 ovvero nel caso di più CU è necessario sommare gli importi presenti nel punto "importo corrispettivo" della medesima CU (punti 14, 114, 214, 314 e 414) per i quali la relativa casella "locatore non proprietario" (punti 16, 116, 216, 316 e 416) risulta barrata | |
| Nota: se è stata barrata la col. 3, al reddito indicato in col. 4, deve essere applicata l'aliquota del 21% da indicare nel rigo LC1, col. 2. Le ritenute operate dai sostituti d'imposta e indicate nella CU 2018 vanno riportate nel rigo LC1, col. 4. | |

Con riferimento al caso concreto, il rigo RL10 va compilato come segue:

| | | Redditi | | Spese | | |
|------|--|---------|---|-------|---|----------|
| 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 |
| | | | | | | |
| | | | 3 | X | 4 | 2.000,00 |

| RN1 | REDDITO COMPLESSIVO | Reddito di riferimento per agevolazioni fiscali | Credito per fondi comuni Credit art. 3 d.lgs.147/2015 | Perdite compensabili con crediti di colonna 2 | Reddito minimo da partecipazione in società non operative | 5 |
|-----|---------------------|---|---|---|---|-----------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| | | 2.000,00 | ,00 | ,00 | ,00 | ZERO ,00 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|--|--|---|--|---|--|--|--|--|--|---|--|
| QUADRO LC CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI | | Totale imposta cedolare secca 1 0,00 | | Imposta su redditi diversi (21%) 2 420,00 | | Totale imposta complessiva 3 420,00 | | Ritenute CU locazioni brevi 4 0,00 | | Differenza 5 420,00 | | Eccedenza dichiarazione precedente 6 0,00 | |
| Determinazione della cedolare secca | | Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018 | | | | | | | | | | | |
| | | Eccedenza compensata Mod. F24 7 0,00 | | Acconti versati 8 0,00 | | Acconti sospesi 9 0,00 | | trattenuta dal sostituto 10 0,00 | | rimborsata da 730/2018 o da REDDITI 2018 11 0,00 | | credito compensato F24 12 0,00 | |
| LC1 | | Imposta a debito 13 420,00 | | Imposta a credito 14 0,00 | | <div>1° Acconto (LC1, col. 1): € 420 x 38% = € 159,60 (arr. € 160)</div> <div>2° Acconto (LC1, col. 2): € 420 x 57% = € 239,40 (arr. € 239)</div> | | | | | | | |
| Acconto cedolare secca 2018 | | LC2 | | Primo acconto 1 160,00 | | | | | | | | | Secondo o unico acconto 2 239,00 |

1° Acconto (LC1, col. 1): € 420 x 38% = € 159,60 (arr. € 160)
2° Acconto (LC1, col. 2): € 420 x 57% = € 239,40 (arr. € 239)

L'importo indicato nel rigo LC1, col. 3, deriva dal seguente calcolo: € 2.000 x 21% = € 420 (da riportare anche in col. 3 e 5).

Esempio7

Si considerino i dati dell'esempio precedente con la sola differenza che il contribuente, oltre all'opzione per la cedolare secca, si avvale dell'intervento dell'intermediario immobiliare che interviene anche nel pagamento del corrispettivo. Lo stesso rilascia la CU 2018.

CERTIFICAZIONE REDDITI - LOCAZIONI BREVI

| | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|---------------------------------|-----------|--|--|---------------|--|--|--|
| N. contratti locazione 1 | Unità immobiliare intera 2 | Unità immobiliare parziale 3 | 2018 4 | Durata del contratto nell'anno di riferimento 5 | Punto 16: viene barrata in quanto il percipiente non riveste la qualifica di proprietario dell'immobile locato. | | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> | | | 15 | | | | | |
| Comune | | | | | Provincia (sigla) | Codice comune | | | |
| 6 ROMA | | | | | 7 RM | 8 H 5 0 1 | | | |
| 9 Tipologia (via, piazza, ecc.) | | | | | Indirizzo | | | | |
| 10 VIA GIULIO CESARE | | | | | 11 N. civico 23 | | | | |
| 12 Scala | | | | | 13 Interno | | | | |
| 14 Importo corrispettivo 2.000 | | | | | 15 Ritenuta operata 420 | | | | |
| 16 Locatore non proprietario <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | | | | | |

| | | | | | | |
|------|--|---|--|----------|---|-----|
| 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 | Cedolare secca <input checked="" type="checkbox"/> | 2.000,00 | 5 | ,00 |
| | | 3 | | | 4 | ,00 |

Si evidenzia quanto segue:

- **righe RL10 e RN1:** valgono gli stessi **dati indicati nell'esempio precedente;**
- il **Quadro LC** risulta compilato diversamente da quanto previsto nell'esempio precedente per effetto **dell'intervento dell'intermediario che rilascia la CU 2018.**

Nota: la ritenuta di cui al punto 15 della CU 2018, va indicata nel quadro LC e non nel rigo RN20 "Ritenute d'acconto" in quanto si è presenza di una ritenuta a titolo d'imposta derivante dall'opzione per l'applicazione della cedolare secca.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|---------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------|-----|-----------------|-----------------------------|-----|--------------------------|------------|-----|--|------------------------------------|-----|------------------------|----|-----|
| QUADRO LC CEDOLARE SECCA SULLE LOCAZIONI | Totale imposta cedolare secca | 1 | ,00 | Imposta su redditi diversi (21%) | 2 | 420,00 | Totale imposta complessiva | 3 | 420,00 | Ritenute CU locazioni brevi | 4 | 420,00 | Differenza | 5 | ZERO | Eccedenza dichiarazione precedente | 6 | ,00 | | |
| | Cedolare secca risultante da 730/2018 o REDDITI 2018 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Determinazione della cedolare secca | LC1 | Eccedenza compensata Mod. F24 | 7 | ,00 | Acconti versati | 8 | ,00 | Acconti sospesi | 9 | ,00 | trattenuta dal sostituto | 10 | ,00 | rimborsata da 730/2018 o da REDDITI 2018 | 11 | ,00 | credito compensato F24 | 12 | ,00 |
| | Imposta a debito | 13 | ,00 | Imposta a credito | 14 | ,00 | | | | | | | | | | | | | | |
| Acconto cedolare secca 2018 | LC2 | Primo acconto | 1 | ,00 | Secondo o unico acconto | 2 | ,00 | | | | | | | | | | | | | |

Nel rigo LC1, col. 4, si indicano le ritenute indicate nel punto 15 della CU 2018 che nel nostro caso è pari a € 420.

La base imponibile per la determinazione dell'importo a debito da versare a **saldo 2017** a titolo di cedolare secca (rigo LC1, col. 13) e in **acconto 2018** (rigo LC2, col. 1 e 2), è rappresentata dal rigo LC1, col. 5, che essendo pari a zero non comporta alcun versamento.