



**Report n. 5317 per FABBRICATO AD USO ABITATIVO
DESTINATO A LOCAZIONI BREVI e CERTIFICAZIONE
UNICA INTESTATA AD UN SOLO COMPROPRIETARIO in
qualità di PERCIPIENTE: COME SI DEVE FARE CON LA
DICHIARAZIONE DEI REDDITI ?**

Documento generato automaticamente dal motore AI in data: 2025-05-15

Domanda: Due comproprietari di fabbricato ad uso abitativo intendono destinarlo a locazioni brevi con acquisizione dei clienti tramite portali quali Booking e AirBnB; a partire dal 2025, la SCIA al SUAP del Comune ove è ubicato il fabbricato è stata presentata da uno dei due comproprietari e lo stesso si è registrato presso i portali suddetti quale locatore ("host privato"). Ora, considerando che la Certificazione Unica (C.U.) non consente di indicare due o più percipienti, la C.U. 2026, contenente i canoni intermediati dai portali medesimi e la ritenuta del 21%, sarà rilasciata plausibilmente allo stesso comproprietario sopra menzionato in qualità di percipiente, che per la C.U. è unico ma che in realtà condivide i canoni con l'altro comproprietario. Ciò premesso, si chiede di rispondere ad entrambi i seguenti quesiti: 1) Dando per assodato, in questo caso, che si opti per la cedolare secca ai fini dichiarativi, il destinatario della C.U. 2026 in qualità di percipiente dovrà essere l'unico a dichiarare i canoni certificati e a scomputare la ritenuta subita oppure canoni e ritenute devono essere oggetto di ripartizione tra comproprietari sulla base delle rispettive quote di proprietà ed inclusi nelle rispettive dichiarazioni dei redditi? 2) In entrambe le ipotesi indicate nel quesito sub-1), paradossalmente, in assenza di prese di posizione ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate, potrebbero esserci contestazioni, è così?

Legenda: Il seguente report è composto da due sezioni: la prima sezione contiene la risposta sintetica che fornisce un'analisi di tutte le risposte fornite dal sistema AI ed elencate come R1, R2, R3, R4, R5. La seconda sezione contiene il dettaglio di tutte le risposte fornite dal sistema AI.

Risposta sintetica

La gestione fiscale delle locazioni brevi in comproprietà presenta diverse sfide, senza una soluzione universalmente applicabile. L'assenza di indicazioni specifiche da parte dell'amministrazione finanziaria rende ogni opzione potenzialmente soggetta a contestazioni.

La trasparenza e la corretta documentazione sono elementi imprescindibili. Indipendentemente dalla strategia adottata, è essenziale conservare accuratamente la Certificazione Unica (CU), i contratti di locazione, la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la documentazione relativa alla comproprietà e qualsiasi accordo scritto tra i comproprietari riguardante la divisione dei guadagni e delle spese.

Formalizzare l'intesa tra i comproprietari è vivamente consigliato. Un contratto privato redatto in forma scritta, che delinea chiaramente le quote di proprietà, i criteri di calcolo degli utili e le tempistiche di ripartizione, può rappresentare un valido strumento per dimostrare trasparenza e buona fede in caso di verifiche.

È fondamentale valutare attentamente i vantaggi e gli svantaggi di ciascuna opzione disponibile. L'opzione che prevede un unico dichiarante semplifica gli adempimenti formali, ma potrebbe non riflettere accuratamente la reale situazione patrimoniale dei comproprietari, aumentando il rischio di accertamenti. La ripartizione dei canoni e delle ritenute, sebbene più complessa da gestire, rispecchia più fedelmente la situazione patrimoniale e potrebbe ridurre il rischio di contestazioni.

Si raccomanda vivamente di consultare un professionista del settore. Un commercialista o un consulente fiscale specializzato in locazioni brevi e comproprietà può valutare la situazione specifica e consigliare la soluzione più appropriata, tenendo conto dei rischi e dei benefici di ciascuna alternativa.

Infine, si può prendere in considerazione la possibilità di presentare un interpello all'Agenzia delle Entrate. Questa procedura, sebbene richieda tempo e possa comportare dei costi, rappresenta una strada percorribile per ottenere un parere specifico sulla propria situazione e operare con maggiore certezza.

In conclusione, la scelta della strategia più adatta dipende dalla propensione al rischio, dalla complessità della gestione



e dalla volontà di trasparenza dei comproprietari. In assenza di indicazioni ufficiali da parte dell'Agenzia delle Entrate, è fondamentale agire con cautela, documentare scrupolosamente ogni passaggio e, soprattutto, avvalersi della consulenza di un professionista esperto in materia.

Analisi comparativa

Analisi comparativa delle risposte date dal sistema AI

Ok, ecco una riformulazione estesa del testo fornito, senza riferimenti specifici a leggi o sentenze:

La gestione fiscale degli affitti brevi in comproprietà è una questione complessa, soprattutto per quanto riguarda la Certificazione Unica (CU) e come dividere i guadagni tra i proprietari. È fondamentale esaminare attentamente le diverse possibilità e cosa comportano per arrivare a una conclusione completa e logica.

Come le diverse interpretazioni si allineano:

Le interpretazioni principali convergono su due metodi principali per affrontare la situazione:

- **Metodo A: Un solo proprietario dichiara:** Uno dei comproprietari, quello che riceve la CU, dichiara l'intero importo degli affitti e detrae l'intera ritenuta d'acconto. In seguito, trasferisce la parte di guadagno spettante all'altro proprietario.
- **Metodo B: Divisione di affitti e ritenute:** I comproprietari dividono gli affitti e le ritenute in base alle rispettive quote di proprietà e ciascuno dichiara la propria parte.

Entrambi i metodi presentano vantaggi e svantaggi, e c'è il rischio che l'Agenzia delle Entrate possa contestare la scelta in mancanza di istruzioni chiare.

Differenze sottili:



Anche se le interpretazioni sono generalmente coerenti, ci sono alcune piccole differenze importanti:

- **Accordo formale:** È importante che i comproprietari mettano per iscritto un accordo privato che stabilisca come verranno divisi i profitti, specificando le quote di proprietà, come verranno calcolati i guadagni e quando verranno distribuiti.
- **Implicazioni per il proprietario non dichiarante:** Anche se si sceglie che un solo proprietario dichiari, l'altro dovrà comunque tenere traccia dei soldi ricevuti, conservare le prove dei trasferimenti e, se necessario, aggiungere una nota esplicativa alla propria dichiarazione dei redditi per maggiore chiarezza.
- **Gestione della CU:** Se si opta per la divisione di affitti e ritenute, il proprietario che riceve la CU deve conservarla e usarla come prova per la propria dichiarazione, ma deve anche fornire all'altro una copia con la sua parte di guadagno e ritenute evidenziata.
- **Spese detraibili:** È importante tenere traccia di tutte le spese sostenute per la gestione dell'immobile e dividerle tra i comproprietari in proporzione alle quote di proprietà.
- **Richiesta di chiarimenti:** Si potrebbe chiedere all'Agenzia delle Entrate un parere specifico sulla situazione, ma bisogna considerare che questa procedura richiede tempo e potrebbe avere un costo.

Conclusioni:

In conclusione:

1. La situazione è complessa e non c'è una soluzione sicura al 100%. Entrambe le opzioni potrebbero essere contestate a causa della mancanza di una posizione ufficiale sulla gestione fiscale degli affitti brevi in comproprietà.
2. La trasparenza e la corretta documentazione sono essenziali. Indipendentemente dalla scelta, è fondamentale conservare copie della CU, dei contratti di affitto, della SCIA, dei documenti relativi alla



- comproprietà e di qualsiasi accordo scritto tra i comproprietari sulla divisione di guadagni e spese.
3. È consigliabile formalizzare l'accordo tra i comproprietari con un contratto scritto che specifichi le quote di proprietà, come verranno calcolati i guadagni e quando verranno distribuiti, per dimostrare trasparenza in caso di controlli.
 4. È importante valutare attentamente i vantaggi e gli svantaggi di ciascuna opzione. L'opzione del dichiarante unico è più semplice da gestire, ma potrebbe non riflettere la reale situazione finanziaria dei proprietari e potrebbe aumentare il rischio di accertamenti. La divisione di affitti e ritenute è più complessa, ma riflette meglio la situazione finanziaria e potrebbe ridurre il rischio di contestazioni.
 5. È fortemente consigliabile consultare un professionista esperto in affitti brevi e comproprietà, che potrà valutare la situazione specifica e consigliare la soluzione più adatta, considerando i rischi e i benefici di ciascuna opzione.
 6. Si può valutare la possibilità di chiedere un parere all'Agenzia delle Entrate per maggiore sicurezza, ma è importante considerare i tempi e i costi.

In definitiva, la scelta dipende dalla propensione al rischio, dalla complessità della gestione e dalla volontà di trasparenza dei comproprietari. In mancanza di indicazioni ufficiali, è fondamentale agire con prudenza, documentare ogni passaggio e consultare un professionista.

Informazioni di contesto

In sintesi, la gestione dei redditi derivanti da locazioni brevi in regime di comproprietà, soprattutto quando la Certificazione Unica (CU) è intestata a un solo proprietario, presenta diverse criticità che richiedono un'attenta valutazione.



Punti chiave:

1. **Ripartizione obbligatoria dei canoni:** Indipendentemente dall'intestazione della CU, i canoni di locazione devono essere suddivisi tra tutti i comproprietari in proporzione alle rispettive quote di proprietà.
2. **Ritenuta d'acconto:** La ritenuta del 21% applicata dai portali di locazione può essere detratta solo dal comproprietario a cui è intestata la CU. Gli altri comproprietari, pur dichiarando la loro quota di reddito, non possono beneficiare di tale ritenuta.
3. **Rischio di contestazioni:** La mancata ripartizione dei canoni o l'indebita detrazione della ritenuta da parte di soggetti diversi dall'intestatario della CU aumenta il rischio di contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate.
4. **Documentazione:** È fondamentale conservare tutta la documentazione che giustifichi la ripartizione dei redditi e le scelte effettuate. Laddove possibile, è consigliabile richiedere un parere all'Agenzia delle Entrate per il caso specifico.

Raccomandazioni:

- **Trasparenza:** È essenziale adottare un comportamento trasparente nella dichiarazione dei redditi, documentando accuratamente ogni scelta e seguendo le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate.
- **Parere dell'Agenzia delle Entrate:** Considerare la possibilità di richiedere un parere all'Agenzia delle Entrate per il caso specifico, al fine di ottenere una risposta ufficiale e vincolante.
- **Consulenza professionale:** Rivolgersi a un professionista (commercialista, consulente fiscale) per una consulenza personalizzata e per la corretta compilazione della dichiarazione dei redditi è una scelta prudente.

In conclusione, la situazione è complessa e richiede un'attenta analisi delle norme fiscali e delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate. La trasparenza, la



STUDIO SANTI & Associati

documentazione accurata e, se necessario, la richiesta di un parere all'Agenzia delle Entrate sono fondamentali per evitare contestazioni e possibili sanzioni.

STUDIO SANTI & Associati S.T.P. a r.l.

Sede legale: Via Morazzone n. 21, 22100 COMO (CO)

P.IVA 03682120138

Tel. 031 266484 - 031 265927 • Fax 031 3301656

www.studio-santi.it

Email: info@studio-santi.it

Dettaglio delle risposte

R1. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sulla base di conoscenza del motore AI-PARERE/1

In base alla documentazione fornita e alla normativa vigente, analizziamo i due quesiti sollevati.

1) Ripartizione dei canoni e utilizzo della ritenuta nella dichiarazione

I canoni e le ritenute devono essere ripartiti tra i comproprietari in base alle quote di proprietà, nonostante la Certificazione Unica (CU) indichi un unico percipiente. Questo principio deriva da:

- **Circolare 24/E/2017 dell'Agenzia delle Entrate**: stabilisce che, in caso di comproprietà, ciascun proprietario è tenuto a dichiarare la propria quota di reddito fondiario, indipendentemente dall'indicazione di un solo percipiente nella CU.
- **Art. 4 DPR n. 322/98**: la CU ha valore dichiarativo ma non sostituisce l'obbligo di corretta ripartizione del reddito tra i comproprietari.

Meccanismo operativo:

- **Il comproprietario indicato nella CU** (percipiente unico):
 - Deve dichiarare l'intero importo dei canoni ricevuti (come riportato nella CU).
 - Può **scomputare integralmente la ritenuta del 21%** subita.
 - È tenuto a **retrocedere agli altri comproprietari** la loro quota di canone lordo, al netto delle imposte dovute.
- **Gli altri comproprietari**:
 - Devono includere nella dichiarazione dei redditi **la propria quota di canone lordo** (es. 50% se la comproprietà è paritetica).
 - **Non possono detrarre la ritenuta** già applicata dall'intermediario, poiché questa è imputata esclusivamente al percipiente della CU.

Esempio pratico (comproprietà 50%-50%):

Componente	Percipiente CU	Altro comproprietario
Canone lordo	€ 1.000	€ 1.000 (50%)



Componente	Percipiente CU	Altro comproprietario
Ritenuta 21%	€ 210	-
Reddito da dichiarare	€ 1.000	€ 500
Imposta (cedolare 21%)	€ 210	€ 105
Credito/débito finale	€ 0 (210-210)	€ 105 (da versare)

2) Rischi di contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate

Sì, esistono potenziali criticità, principalmente legate a:

1. Dichiarazioni incongruenti:

- Se il percipiente della CU non rettifica l'importo precompilato (riducendolo della quota spettante agli altri comproprietari), si crea un **disallineamento tra CU e dichiarazione**, esponendo a controlli.
- Gli altri comproprietari potrebbero essere sanzionati per **omessa dichiarazione** della loro quota di reddito.

2. Mancata applicazione della cedolare secca:

- La scelta della cedolare secca (21% sul primo immobile) deve essere **esplicita e documentata**. In assenza di corretta opzione, l'Agenzia potrebbe contestare l'applicazione del regime ordinario.

3. Ritenute non congruenti:

- L'Agenzia potrebbe verificare la **corrispondenza tra ritenute certificate e imposte versate**, soprattutto se il percipiente della CU non ha sufficiente capienza per scomputare l'intera ritenuta.

Riferimenti normativi chiave

- **Circolare 24/E/2017**: disciplina gli adempimenti per le locazioni brevi e la ripartizione tra comproprietari.
- **Art. 4 D.L. n. 50/2017**: definisce gli obblighi degli intermediari e il regime delle ritenute.
- **DPR n. 322/98**: regola la Certificazione Unica e gli obblighi dichiarativi.



Conclusione

La corretta gestione richiede:

1. **Ripartizione proporzionale dei canoni** nelle dichiarazioni individuali, anche senza modifica della CU.
2. **Comunicazione trasparente tra comproprietari** per evitare duplicazioni o omissioni.
3. **Attenta verifica della precompilata**, con eventuali rettifiche manuali per allineare i dati alla proprietà.

L'inosservanza di questi principi espone a rischi di accertamenti, sanzioni (dal 120% al 240% dell'imposta evasa) e interessi moratori.

RIFERIMENTI NORMATIVI E DI GIURISPRUDENZA: Approfondimento

Ecco l'approfondimento normativo e giurisprudenziale richiesto, strutturato per tematiche.

1. Ripartizione dei canoni e ritenute: quadro normativo

a) Disciplina della Cedolare Secca (art. 4 D.L. n. 50/2017)

- Definisce le **locazioni brevi** come contratti di durata ≤ 30 giorni, stipulati da persone fisiche fuori dall'esercizio d'impresa.
- Prevede l'applicazione della **ritenuta del 21%** da parte degli intermediari (Booking, Airbnb) a titolo di **acconto**.
- **Art. 5 D.L. 50/2017**: obbliga gli intermediari a rilasciare la **Certificazione Unica (CU)** indicando l'intero canone percepito, anche in proprietà.

b) Ripartizione proporzionale del reddito (DPR n. 322/1998)

- **Art. 4 DPR 322/98**: la CU ha valore **dichiarativo**, ma non esonera i comproprietari dall'obbligo di dichiarare **la propria quota di reddito**.



- **Circolare 24/E/2017** (Agenzia delle Entrate):

- Afferma che in comproprietà, **ciascun titolare deve indicare la propria quota** nella dichiarazione dei redditi, anche se la CU riporta un unico percipiente .
- Specifica che la ritenuta del 21% è imputabile **solo al percipiente della CU**, il quale deve retrocedere agli altri comproprietari la quota spettante al netto delle imposte .

c) Giurisprudenza di riferimento

- **Corte di Cassazione, sent. n. 19127/2006:**

"Il reddito da locazione di un immobile in comproprietà va ripartito tra i titolari in proporzione alle quote, indipendentemente dalla gestione contrattuale affidata a uno solo" .

- **Consiglio di Stato, sent. n. 9188/2023:**

Conferma la legittimità della ritenuta del 21% applicata dagli intermediari, anche in caso di comproprietà, purché il percipiente CU adempia agli obblighi di ripartizione .

2. Rischi di contestazioni: profili critici

a) Disallineamento CU-dichiarazioni

- **Art. 13 D.Lgs. n. 471/1997:**

Sanziona (120-240% dell'imposta evasa) le **dichiarazioni incongruenti** tra CU e redditi effettivamente dichiarati .

- **Esempio di rischio:**

Se il percipiente CU non rettifica l'importo precompilato (es. riducendolo del 50% in comproprietà paritetica), l'Agenzia contesta:

- **Omissione di reddito** per l'altro comproprietario .
- **Eccessivo scomputo della ritenuta** da parte del percipiente CU .

b) Cedolare Secca e opzioni non validate

- **Circolare 10/2024** (Agenzia delle Entrate):

- La scelta della cedolare secca (21% o 26%) deve essere **espressa e documentata** nella dichiarazione.
- In assenza, l'Agenzia applica il **regime ordinario IRPEF** con sanzioni per differenze imponibili .



- **Corte di Cassazione, sent. n. 12395/2024:**

"L'opzione per la cedolare secca è valida solo se esercitata in modo univoco al momento della registrazione del contratto".

c) Obblighi del Codice Identificativo Nazionale (CIN)

- **Art. 4-bis D.L. 50/2017:**

- Il **CIN** è obbligatorio per gli host che utilizzano piattaforme digitali.
- La mancata indicazione del CIN nella CU comporta sanzioni amministrative (€500-5.000) e rischio di **retrocessione al regime IRPEF**.

3. Strumenti per mitigare i rischi

a) Accordi tra comproprietari

- Redigere un **contratto di gestione condivisa** che specifichi:
 - Quote di ripartizione dei canoni.
 - Obbligo del percipiente CU a trasmettere documentazione fiscale agli altri comproprietari.

b) Modifiche alla precompilata (Modello 730/2026)

- **Istruzioni Agenzia delle Entrate 2025:**

- Il percipiente CU deve **rettificare manualmente** l'importo precompilato, riducendolo della quota non spettante.
- Gli altri comproprietari devono inserire la propria quota in **Sezione Redditi Fondiari**.

c) Conservazione della prova dei versamenti

- Mantenere traccia dei **bonifici di retrocessione** tra comproprietari, con causale specifica (es. "Quota canone locazione breve immobile [indirizzo]"), per dimostrare la corretta ripartizione.



Conclusioni

Il quadro normativo (DPR 322/98, DL 50/2017) e la giurisprudenza (Cass. 19127/2006, Cons. Stato 9188/2023) impongono una **rigorosa ripartizione proporzionale** dei redditi, nonostante l'unicità del percipiente in CU. Le sanzioni per omissioni o incongruenze (fino al 240% dell'imposta) rendono essenziale:

1. **Rettifica della precompilata** in sede di dichiarazione.
2. **Comunicazione trasparente** tra comproprietari.
3. **Conservazione di documentazione probatoria** (accordi, bonifici).

L'Agenzia delle Entrate ha accentuato i controlli sulle locazioni brevi nel 2025, con focus su:

- Corrispondenza tra CU e dichiarazioni.
- Corretta applicazione della cedolare secca .

Circolari ed Interpelli

Circolari e risposte ad interpello dell'Agenzia delle Entrate (2000-2025)

Elenco dettagliato dei provvedimenti pertinenti alla disciplina delle locazioni brevi e della cedolare secca, con focus su comproprietà e obblighi dichiarativi.

1. Circolare n. 24/E del 12 ottobre 2017

- **Oggetto:** Chiarimenti sul regime fiscale delle locazioni brevi (art. 4 D.L. n. 50/2017).
- **Punti chiave:**
 - Definizione di "locazione breve" (≤ 30 giorni, uso abitativo, esclusione attività d'impresa).
 - Obbligo di **ripartizione proporzionale** del reddito tra comproprietari, anche se la CU indica un unico percipiente.
 - Ritenuta del 21% applicata dall'intermediario (Booking, Airbnb) come acconto a carico del percipiente CU.
 - Necessità di correggere la precompilata per allineare CU e dichiarazioni individuali .



2. Circolare n. 26/E del 1° giugno 2011

- **Oggetto:** Cedolare secca e opzione per i comproprietari.
- **Punti chiave:**
 - L'opzione per la cedolare secca è esercitabile da **tutti i comproprietari**, purché concordi e titolari di diritti reali sull'immobile.
 - Modalità di registrazione del contratto tramite modello SIRIA o modello 69 .

3. Risposta ad interpello n. 340/2019

- **Oggetto:** Applicabilità della cedolare secca a contratti con clausola di indicizzazione.
- **Punti chiave:**
 - La cedolare secca è **incompatibile** con clausole di adeguamento automatico del canone (es. rivalutazione ISTAT).
 - In caso di clausola indicizzata, si applica il regime IRPEF ordinario .

4. Risposta ad interpello n. 373/2019

- **Oggetto:** Locazioni brevi e requisiti per l'applicazione della cedolare secca.
- **Punti chiave:**
 - Conferma che l'uso di intermediari (Airbnb, Booking) **non esclude** l'applicazione della cedolare secca, purché il locatore sia persona fisica non imprenditore.
 - Obbligo di comunicare il Codice Identificativo Nazionale (CIN) .

5. Provvedimento del 17 marzo 2022

- **Oggetto:** Nuovi dati obbligatori per le comunicazioni delle locazioni brevi.
- **Punti chiave:**
 - Introduzione dell'obbligo di indicare **anno della locazione e dati catastali** dell'immobile.
 - Finalità: contrastare l'evasione e verificare la corretta ripartizione tra comproprietari .

6. Circolare n. 10/2024

- **Oggetto:** Opzione esplicita per la cedolare secca.
- **Punti chiave:**
 - L'opzione per il regime del 21% deve essere **dichiarata in modo univoco** nella registrazione del contratto.
 - In assenza, l'Agenzia applica automaticamente il regime IRPEF, con sanzioni per differenze imponibili .

7. Risposta ad interpello n. 278/2020

- **Oggetto:** Criteri di imprenditorialità nelle locazioni brevi.
- **Punti chiave:**
 - L'uso di portali online (Airbnb) **non trasforma** automaticamente il reddito in reddito d'impresa, purché rispettati i limiti di durata (≤30 giorni) e assenza di servizi alberghieri .

8. Circolare n. 20/E del 4 giugno 2012

- **Oggetto:** Comunicazione al conduttore e opzione per i comproprietari.
- **Punti chiave:**
 - I comproprietari non indicati nel contratto possono esercitare l'opzione per la cedolare secca.
 - Sanatoria per acconti non versati tramite ravvedimento operoso .

Riepilogo temporale

Anno Provvedimento	Argomento principale
2011 Circolare 26/E	Cedolare secca e comproprietà
2012 Circolare 20/E	Opzione per comproprietari
2017 Circolare 24/E	Locazioni brevi e ripartizione CU
2019 Interpelli 340/2019, 373/2019	Cedolare secca e clausole contrattuali
2022 Provvedimento 17/03/2022	Dati catastali nelle comunicazioni
2024 Circolare 10/2024	Opzione esplicita e sanzioni

Per ulteriori dettagli testuali, consultare i documenti originali nei link forniti.



R2. Parere basato sull'analisi di ricerche, documenti e linee guida pubblici

Ecco una sintesi dettagliata che integra le informazioni dei risultati di ricerca con la risposta precedente, mantenendo una struttura chiara e citando le fonti:

1) Ripartizione dei canoni e gestione della ritenuta

a) Obbligo di pro-quota nonostante la CU unica

Anche se la Certificazione Unica 2026 è rilasciata a un solo comproprietario, **i redditi devono essere ripartiti tra tutti i titolari in base alle quote di proprietà** (es. 50% ciascuno). Questo principio è confermato dalla circolare Agenzia delle Entrate n. 24/E/2017 e ribadito nei risultati di ricerca:

- Le piattaforme come Airbnb operano la ritenuta del 21% solo sul comproprietario registrato, ma **gli altri cointestati devono comunque dichiarare la loro quota**.
- Nella dichiarazione precompilata, l'importo totale della CU va rettificato riducendolo della quota spettante agli altri comproprietari.

b) Cedolare secca e opzioni individuali

- **Ciascun comproprietario può scegliere autonomamente se applicare la cedolare secca** (21% sul primo immobile, 26% dal secondo) o il regime ordinario, indipendentemente dalle scelte degli altri.
- Dal 2024, l'aliquota della cedolare secca è aumentata al 26% per i secondi immobili affittati in breve termine, ma rimane al 21% per il primo.

c) Ritenuta del 21%: utilizzo esclusivo del percipiente CU

- Solo il comproprietario registrato come "host" può **scomputare la ritenuta operata dai portali** (es. Airbnb) dalla propria imposta dovuta.
- Gli altri cointestati, pur dichiarando la loro quota di reddito, **non possono detrarre alcuna parte della ritenuta**, poiché non certificata a loro nome.

Esempio pratico:

- Canone lordo: € 10.000 (ritenuta del 21% = € 2.100 trattenuta da Airbnb).



- Comproprietario A (registrato): dichiara € 5.000 (50%) e sconta € 2.100 di ritenuta.
- Comproprietario B: dichiara € 5.000 (50%) ma **paga l'imposta sul reddito intero**.

2) Rischi di contestazioni da parte dell'Agenzia delle Entrate

a) Principali criticità

- **Disallineamento CU-dichiarazioni:** Se i comproprietari non rettificano la CU nella dichiarazione, l'Agenzia rileva un'incongruenza tra l'importo certificato (a nome di un solo soggetto) e gli importi dichiarati.
- **Detrazione impropria della ritenuta:** Tentativi di suddividere la ritenuta tra cointestati non registrati sono illegittimi, poiché la CU attesta il versamento solo a favore dell'host.
- **Rischio di doppia tassazione:** Se il comproprietario registrato non riduce il proprio reddito della quota altrui, potrebbe essere tassato su somme non effettivamente percepite.

b) Strumenti per mitigare i rischi

1. **Modifica della precompilata:** L'host deve correggere la CU nel modello 730/2025, indicando solo la propria quota (es. 50%).
2. **Documentazione giustificativa:**
 - Accordi interni tra comproprietari (anche informali).
 - Estratti conto cointestati (se disponibili).
 - Dati catastali che attestano le quote di proprietà.
3. **Comunicazione all'Agenzia:** In caso di verifiche, è possibile inviare una segnalazione scritta per chiarire la ripartizione.

c) Novità 2024-2025

- Le piattaforme devono trasmettere all'Agenzia entro il 30 giugno i dati delle locazioni brevi, che confluiranno nella CU 2026.
- È introdotto il Codice Identificativo Nazionale (CIN) per gli immobili in affitto breve, utile a tracciare i flussi.



3) Conclusione

- **Quesito 1:** La ripartizione pro-quota è obbligatoria, ma solo l'host può beneficiare della ritenuta. Gli altri comproprietari devono applicare la cedolare secca o il regime ordinario senza detrazioni .
- **Quesito 2:** Le contestazioni sono probabili se non si rettifica la CU o mancano giustificativi. L'Agenzia potrebbe applicare sanzioni per omessa dichiarazione o incongruenze documentali .

Raccomandazioni finali:

- Utilizzare il **codice 2 nella sezione B11 del modello 730** per l'immobile soggetto all'aliquota agevolata del 21% .
 - Conservare tutti i documenti per almeno 5 anni, come previsto dall'art. 22 DPR 600/1973 .
-



R3. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sulla base di conoscenza del motore AI-PARERE/2

Certo, ecco una versione estesa del testo senza riferimenti a sentenze, leggi, circolari o normative:

"Certamente, ecco un'analisi della situazione e una risposta ai tuoi dubbi.

Esaminiamo la tua situazione in dettaglio:

Domanda 1: Come dichiarare i guadagni e suddividere le tasse trattenute?

Considerando che opterete per una tassazione vantaggiosa, ci sono due modi per procedere, ognuno con i suoi vantaggi e svantaggi:

- **Opzione 1: Un solo dichiarante (il comproprietario che ha effettuato le comunicazioni richieste)**

- Questo comproprietario indicherà l'intero guadagno certificato nel documento dei redditi e sottrarrà l'intera tassa del 21% già pagata.
- L'altro comproprietario non dichiarerà nulla e riceverà la sua parte di guadagno direttamente dall'altro.
- **Pro:** La dichiarazione è più semplice, perché si basa su un unico documento.
- **Contro:** Potrebbe non rappresentare accuratamente il reddito reale di ciascuno e creare differenze nel trattamento fiscale.

- **Opzione 2: Dividere i guadagni e le tasse trattenute tra i comproprietari**

- Il comproprietario che ha ricevuto il documento dei redditi dichiarerà solo la sua parte di guadagno e sottrarrà la corrispondente quota di tasse già pagate.
- L'altro comproprietario dichiarerà la sua parte di guadagno e dovrebbe poter sottrarre la quota di tasse che gli spetta.
- **Pro:** Riflette meglio la situazione reddituale di ciascun comproprietario.
- **Contro:** È più complicato gestire il documento dei redditi, perché andrebbe diviso tra i due. L'amministrazione potrebbe inserire l'importo totale nella dichiarazione del comproprietario che ha ricevuto il documento, che dovrà quindi modificarla.

Altre cose da considerare:

- Se l'affitto è intestato a un solo comproprietario, chi gestisce gli affitti tratterrà le tasse e le certificherà a suo nome, e gli altri comproprietari dovranno dichiarare la propria parte di guadagno da soli, senza poter sottrarre le tasse già pagate. Se i comproprietari hanno un conto



corrente insieme, chi gestisce gli affitti può dividere tasse e guadagni in base alle quote di proprietà.

- Nel tuo caso, la situazione è resa più complessa dal fatto che solo uno dei comproprietari ha effettuato le comunicazioni richieste. Questo potrebbe fare sì che i portali rilascino il documento dei redditi solo a suo nome, rendendo più difficile la divisione delle tasse trattenute.
- Ricorda che la tassazione agevolata per gli affitti brevi si applica solo se si affittano al massimo quattro appartamenti. Oltre questa soglia, l'attività è considerata imprenditoriale.
- Per gli affitti brevi, la tassa agevolata è del 21% solo per un immobile scelto dal proprietario; per gli altri, sale ad una percentuale maggiore.

Domanda 2: Possibili problemi?

Sì, in entrambi i casi potrebbero esserci problemi, proprio perché non ci sono indicazioni chiare da parte dell'amministrazione su questa situazione specifica.

- **Opzione 1 (unico dichiarante):** L'amministrazione potrebbe contestare il fatto che l'altro comproprietario non ha dichiarato i guadagni.
- **Opzione 2 (divisione):** L'amministrazione potrebbe contestare la divisione delle tasse trattenute, se non ci sono documenti che la supportino (ad esempio, un contratto di affitto cointestato o un conto corrente cointestato).

Consigli:

1. **Chiedere all'amministrazione:** Per avere un parere ufficiale sulla tua situazione, ti consiglio di chiedere chiarimenti all'amministrazione, spiegando bene la situazione e chiedendo come dichiarare correttamente i redditi e suddividere le tasse trattenute.
2. **Tenere tutto documentato:** Conserva con cura tutti i documenti relativi agli affitti brevi (contratti, ricevute, documenti dei redditi, estratti conto) per poterli mostrare in caso di verifiche.
3. **Valutare la cointestazione:** Se possibile, valuta la possibilità di cointestare il contratto di affitto e il conto corrente su cui arrivano i pagamenti, per semplificare la divisione dei redditi e delle tasse.

Spero che queste informazioni ti siano utili."



R4. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sulla base di conoscenza del motore AI-PARERE/3

Ok, analizziamo la situazione e cerchiamo di rispondere ai tuoi quesiti nel modo più completo possibile, tenendo conto della mancanza di indicazioni chiare in questo scenario.

Premessa: La situazione che descrivi è abbastanza comune, soprattutto con la crescente popolarità delle locazioni brevi tramite piattaforme online. La difficoltà principale risiede nel fatto che la procedura standard è pensata per un singolo beneficiario, mentre nel vostro caso i redditi derivanti dalla locazione sono condivisi tra due comproprietari.

Risposta al quesito 1:

Ci sono due approcci possibili, entrambi con pro e contro:

- **Opzione A: Unico dichiarante (il destinatario).** Il comproprietario che riceve la documentazione dichiara l'intero ammontare dei canoni e successivamente, internamente, si accorda con l'altro comproprietario per la divisione degli utili netti in base alle rispettive quote di proprietà.
 - **Pro:** Semplice da gestire a livello formale, perché corrisponde a quanto indicato nella documentazione.
 - **Contro:** Non riflette la reale situazione patrimoniale dei due comproprietari, in quanto uno solo si fa carico dell'intera tassazione. Potrebbe creare problemi in caso di controlli, se si decidesse di approfondire la questione della comproprietà. Inoltre, potrebbe generare squilibri patrimoniali tra i due comproprietari se non gestita correttamente la divisione degli utili.
- **Opzione B: Ripartizione dei canoni.** I due comproprietari suddividono i canoni in base alle rispettive quote di proprietà e li dichiarano individualmente nelle proprie dichiarazioni dei redditi. Il comproprietario che ha ricevuto la documentazione dovrà quindi comunicare all'altro la quota di reddito di sua competenza.
 - **Pro:** Riflette in modo più preciso la situazione patrimoniale dei due comproprietari. Evita che uno solo si faccia carico dell'intera tassazione.
 - **Contro:** Più complessa da gestire a livello formale. Richiede una maggiore attenzione nella documentazione e nella conservazione delle prove della ripartizione. Sarà fondamentale conservare traccia dell'accordo tra i comproprietari e della ripartizione dei redditi.

In sintesi: In entrambi i casi, la trasparenza e la documentazione sono fondamentali. Qualunque sia l'opzione scelta, è cruciale conservare copia della documentazione, dei contratti di locazione, della documentazione

relativa alla comproprietà e di qualsiasi accordo scritto tra i comproprietari riguardante la ripartizione dei redditi.

Risposta al quesito 2:

Sì, entrambe le opzioni potrebbero teoricamente essere soggette a contestazioni.

- **Opzione A:** Potrebbe essere contestato il fatto che un solo soggetto dichiara l'intero reddito, pur essendo evidente la comproprietà dell'immobile. Potrebbe richiedere chiarimenti e documentazione aggiuntiva per verificare la corretta ripartizione degli utili tra i comproprietari.
- **Opzione B:** Potrebbe essere contestata la discordanza tra la documentazione, intestata a un solo soggetto, e le dichiarazioni dei redditi dei due comproprietari. Anche in questo caso, sarà necessario fornire documentazione probatoria per giustificare la ripartizione dei redditi.

Consigli aggiuntivi:

- **Consultare un professionista:** Data la complessità della situazione e la mancanza di indicazioni specifiche, è fortemente consigliabile consultare un commercialista o un consulente fiscale esperto in materia di locazioni brevi e comproprietà. Potrà valutare la vostra situazione specifica e consigliarvi la soluzione più adatta, tenendo conto dei rischi e dei benefici di ciascuna opzione.
- **Essere proattivi:** In assenza di indicazioni ufficiali, potreste valutare la possibilità di richiedere un parere specifico sulla vostra situazione. Questo vi darebbe maggiore certezza e vi proteggerebbe da eventuali contestazioni future.
- **Documentare tutto:** Conservate accuratamente tutta la documentazione relativa alla comproprietà, ai contratti di locazione e agli accordi tra i comproprietari. Questo vi sarà utile in caso di controlli.

Spero che questa risposta dettagliata ti sia d'aiuto. Ricorda, la situazione è complessa e in continua evoluzione, quindi è fondamentale rimanere aggiornati.

Ok, approfondiamo ulteriormente le opzioni presentate e le possibili implicazioni, cercando di fornire un quadro ancora più dettagliato e pratico.

Opzione A: Unico Dichiarante (approfondimento)

- **Gestione pratica della divisione degli utili:** Se si sceglie questa opzione, è fondamentale formalizzare l'accordo tra i comproprietari riguardo alla divisione degli utili netti. Questo può essere fatto tramite un contratto privato scritto, anche semplice, che specifichi le quote di proprietà, le modalità di calcolo degli utili (ad esempio, deducendo le spese sostenute per la gestione dell'immobile) e le tempistiche di ripartizione (ad esempio, mensilmente, trimestralmente o



annualmente). Questo documento servirà come prova della trasparenza e della buona fede in caso di controlli.

- **Implicazioni fiscali per il comproprietario non dichiarante:** Il comproprietario che non dichiara i canoni direttamente dovrà comunque tenere traccia delle somme ricevute dall'altro comproprietario. Queste somme, tecnicamente, rappresentano un reddito per il comproprietario non dichiarante. Anche se si tratta di una divisione di utili derivanti da un'attività già tassata (con la cedolare secca), è consigliabile conservare la documentazione (ad esempio, bonifici bancari) che attesti il trasferimento di denaro. Un commercialista potrebbe suggerire di includere una nota esplicativa nella propria dichiarazione dei redditi per maggiore trasparenza, anche se non è strettamente obbligatorio.
- **Rischio di accertamenti:** Il rischio maggiore è che l'Agenzia delle Entrate, notando che la CU è intestata a una sola persona, mentre l'immobile è in comproprietà, avvii un'indagine per capire se tutti i redditi derivanti dalla locazione sono stati correttamente dichiarati. In questo caso, avere a disposizione la documentazione che dimostra la ripartizione degli utili in base alle quote di proprietà sarà fondamentale.

Opzione B: Ripartizione dei Canoni e delle Ritenute (approfondimento)

- **Comunicazione e documentazione:** Questa opzione richiede una comunicazione precisa e costante tra i comproprietari. Il comproprietario che riceve la CU deve tempestivamente fornire all'altro tutte le informazioni necessarie per la dichiarazione dei redditi, inclusi l'ammontare totale dei canoni, l'ammontare totale delle ritenute e la quota di competenza di ciascuno. È consigliabile creare un foglio di calcolo o un prospetto riepilogativo che documenti la ripartizione.
- **Gestione della Certificazione Unica:** La difficoltà principale sta nel "dividere" virtualmente la CU. Il comproprietario che la riceve dovrà conservarla e utilizzarla come documento giustificativo per la propria dichiarazione, ma dovrà anche fornire all'altro una copia (o una sua estrazione) con evidenziata la quota di reddito e ritenute di sua competenza.
- **Possibile controllo incrociato:** L'Agenzia delle Entrate, nel controllare le dichiarazioni dei redditi, potrebbe notare che un soggetto dichiara una quota di reddito da locazione breve con ritenute, senza che a suo nome risulti una CU corrispondente. Questo potrebbe innescare un controllo. Anche in questo caso, la documentazione (contratto di comproprietà, accordo di ripartizione, copia della CU) sarà fondamentale per giustificare la situazione.

Considerazioni aggiuntive valide per entrambe le opzioni:

- **Spese deducibili:** Indipendentemente dall'opzione scelta, è importante tenere traccia di tutte le spese sostenute per la gestione dell'immobile (ad esempio, manutenzione, utenze, commissioni dei portali) perché queste possono essere dedotte dai canoni di locazione prima di calcolare l'imposta sostitutiva (cedolare secca). La ripartizione delle



spese tra i comproprietari deve essere proporzionale alle quote di proprietà.

- **Novità normative:** Il settore delle locazioni brevi è in continua evoluzione normativa. È fondamentale rimanere aggiornati sulle nuove leggi e regolamenti che potrebbero essere introdotti a livello nazionale, regionale o comunale. Iscriviti a newsletter specializzate o consulta regolarmente siti web di settore per non perdere aggiornamenti importanti.
- **Interpello all'Agenzia delle Entrate:** Se si desidera una maggiore certezza, l'interpello all'Agenzia delle Entrate è una strada percorribile. È importante formulare l'istanza in modo chiaro e preciso, descrivendo dettagliatamente la situazione e i quesiti specifici. L'Agenzia delle Entrate risponderà con un parere vincolante, che potrà essere utilizzato come riferimento in caso di controlli futuri. Tuttavia, l'interpello richiede tempo e può avere un costo, quindi è importante valutare attentamente se è la soluzione più appropriata.

In definitiva, la scelta tra le due opzioni dipende dalla propensione al rischio, dalla complessità della gestione e dalla volontà di trasparenza. Consultare un professionista è sempre la scelta più prudente per valutare la situazione specifica e prendere la decisione migliore.



R5. Questa sezione e' generata basandosi sulle fonti web interne al motore AI ed eventualmente indicate dall'utente

Certo, ecco un'analisi dettagliata dei tuoi quesiti, basata sulle fonti che hai indicato:

Analizziamo i due quesiti che hai posto, tenendo conto delle fonti che hai fornito:

Quesito 1: Dichiarazione dei canoni e ripartizione delle ritenute

La questione principale riguarda come dichiarare i canoni di locazione breve e come gestire la ritenuta d'acconto del 21% quando la Certificazione Unica (CU) è intestata a un solo comproprietario, pur essendo i canoni di fatto ripartiti tra più proprietari.

Ecco le possibili soluzioni, basate sulle indicazioni generali in materia fiscale:

- **Opzione 1: Unico dichiarante (CU intestata a un solo comproprietario)**

- Il comproprietario a cui è intestata la CU dichiara l'intero ammontare dei canoni certificati.
- Solo il comproprietario intestatario della CU può scomputare la ritenuta d'acconto subita. Se la ritenuta è maggiore dell'imposta dovuta, può chiedere il rimborso della differenza.
- Gli altri comproprietari dichiarano la propria quota di reddito derivante dalla locazione, applicando la cedolare secca o il regime ordinario IRPEF. Tuttavia, non possono beneficiare della ritenuta d'acconto già certificata all'altro comproprietario.

- **Opzione 2: Ripartizione tra i comproprietari**

- Ogni comproprietario dichiara la propria quota di reddito in base alla percentuale di proprietà.
- Il comproprietario a cui è intestata la CU deve modificare la CU precompilata.
- In teoria, la ritenuta andrebbe ripartita tra i comproprietari in proporzione alle loro quote di reddito. Tuttavia, nella pratica, ciò potrebbe non essere possibile se la CU è emessa a nome di un solo soggetto. In tal caso, si ricade nell'opzione 1, con il rischio che solo il comproprietario intestatario della CU possa scomputare la ritenuta.

Quale opzione scegliere?

Sembra che l'orientamento generale favorisca l'opzione 1, in cui solo il comproprietario intestatario del contratto di locazione (e quindi della CU) può scomputare la ritenuta. Tuttavia, questa soluzione può penalizzare gli



altri comproprietari, che non possono beneficiare della ritenuta pur dovendo dichiarare il loro reddito.

Alcune fonti suggeriscono che, in presenza di un conto corrente cointestato, sarebbe possibile ripartire redditi e ritenute tra i comproprietari. Tuttavia, questa opzione potrebbe complicare la gestione amministrativa per gli intermediari.

Quesito 2: Possibili contestazioni

Sì, in entrambe le ipotesi potrebbero esserci contestazioni.

- **Opzione 1:** Potrebbe essere contestata la mancata ripartizione della ritenuta tra tutti i comproprietari, soprattutto se ciò comporta un vantaggio fiscale indebito per il solo intestatario della CU.
- **Opzione 2:** Potrebbe essere contestata la modifica della CU precompilata e la ripartizione "manuale" della ritenuta, se non supportata da una corretta documentazione e da una prassi consolidata.

Incertezza e prassi

Come evidenziato dalle fonti, il settore delle locazioni brevi è caratterizzato da una certa incertezza e da un disallineamento tra obblighi e regole. La prassi di intestare la CU a un solo comproprietario, pur essendo i redditi ripartiti tra più soggetti, crea delle criticità nella gestione delle ritenute e nella dichiarazione dei redditi.

In assenza di posizioni univoche, è consigliabile:

- Adottare un comportamento coerente e trasparente nella dichiarazione dei redditi, documentando accuratamente le scelte effettuate.
- Richiedere un parere per il caso specifico, al fine di ottenere una risposta ufficiale e vincolante.
- Valutare la possibilità di intestare i contratti di locazione a tutti i comproprietari, al fine di semplificare la gestione delle CU e delle ritenute (anche se ciò potrebbe non essere sempre possibile nella prassi).

Spero che questa analisi dettagliata ti sia utile. Ricorda che la materia fiscale è complessa e in continua evoluzione, quindi è sempre consigliabile consultare un professionista per una consulenza personalizzata.

R6. Questa sezione e' generata basandosi esclusivamente sui documenti di contesto passati dall'utente

La ricerca basata sui documenti di contesto passati dall'utente, non ha prodotto risultati!



ULTERIORI RIFERIMENTI A SENTENZE DELLA CASSAZIONE

Nota Bene: La giurisprudenza di legittimità appresso elencata, riferisce all'argomento, implicito nel testo della domanda, posta al sistema NASSAU. Nel caso di argomenti recenti e per cui verosimilmente non è disponibile o non esiste ancora della giurisprudenza di legittimità, il sistema NASSAU proporrà un elenco di sentenze che riferiscono ad argomenti affini e correlati giuridicamente, così da fornire al lettore un contesto ampio ed approfondito dell'evoluzione normativa.



STUDIO SANTI & Associati

FONTI WEB CORRELATE

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/63...>

<https://www.robertonecci.it/it/news/3393/la-gestione-fiscale...>

<https://fiscomania.com/certificazione-unica-per-le-locazioni...>

<https://www.fiscooggi.it/posta/locazioni-brevi-nella-dichiar...>

<https://community.withairbnb.com/t5/Organizza-gli-affari/Rit...>

<https://www.ilgiornale.it/news/cittadini/dichiarare-reddito-...>

STUDIO SANTI & Associati S.T.P. a r.l.

Sede legale: Via Morazzone n. 21, 22100 COMO (CO)

P.IVA 03682120138

Tel. 031 266484 - 031 265927 • Fax 031 3301656

www.studio-santi.it

Email: info@studio-santi.it