

Affitti brevi precompilata: quando il reddito non si abbina all'immobile

SINTESI OPERATIVA

La precompilata 2026 può non collegare il reddito degli affitti brevi all'immobile locato, soprattutto se il contribuente possiede più fabbricati nello stesso Comune, se vi sono comproprietari o se la CU dell'intermediario non associa con precisione canone, quota e unità. Il locatore deve quindi confrontare certificazioni, contratti, possesso e regime applicabile, distinguendo anche i casi di sublocatore o comodatario e le aliquote della cedolare. Accettare il dato senza verifica può trasferire nella dichiarazione un reddito abbinato all'immobile sbagliato.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

La dichiarazione precompilata 2026 non sempre riesce a collegare in modo automatico i redditi da affitti brevi all'immobile effettivamente locato. Il problema emerge soprattutto quando il contribuente possiede più fabbricati nello stesso Comune, quando ci sono più comproprietari o quando la Certificazione Unica trasmessa dagli intermediari non consente un aggancio pulito tra canone, quota di possesso e unità immobiliare. In questi casi il dato non va accettato in modo meccanico: il locatore deve controllare, abbinare e, se serve, correggere.

IL NODO DEGLI AFFITTI BREVI PRECOMPILATA

Il tema non è nuovo, ma nel modello 730/2026 pesa di più. Le locazioni brevi passano spesso da piattaforme o intermediari, che trasmettono all'Agenzia delle Entrate le CU con i corrispettivi pagati ai locatori. Da lì il dato entra nel cassetto fiscale e, in parte, nella dichiarazione precompilata.

Sulla carta il percorso sembra semplice. Il portale comunica l'importo, applica la ritenuta del 21% quando incassa o interviene nel pagamento, e il sistema dovrebbe riportare il reddito nel quadro corretto. Nella pratica, però, la dichiarazione precompilata lavora solo sui dati ricevuti. Se quei dati non bastano a identificare con certezza l'immobile, il collegamento si inceppa.

È qui che nasce l'equivoco più rischioso. Molti contribuenti credono che il reddito indicato nella CU sia già stato inserito nel rigo giusto del quadro B del 730, o nel quadro RB del modello Redditi PF. Non sempre è così. A volte il reddito compare nel prospetto informativo o in un rigo separato, senza rendita catastale e senza percentuale di possesso. Quello non è un dettaglio grafico. È un segnale operativo.

QUANDO IL SISTEMA RIESCE AD ABBINARE IL REDDITO

Il precompilato funziona con maggiore linearità nei casi più semplici. Si pensi a un contribuente che possiede un solo appartamento in un Comune e lo concede in locazione breve per alcuni periodi dell'anno. Se la CU inviata dall'intermediario contiene elementi coerenti, il sistema riesce di regola ad associare il canone a quell'unità immobiliare.

In questo scenario il reddito confluisce nel quadro B del modello 730, oppure nel quadro RB del modello Redditi PF. L'immobile è già presente nella sezione fabbricati, con rendita catastale, giorni di possesso e quota. Il canone della locazione breve viene quindi coordinato con i dati catastali già disponibili.

NOTA OPERATIVA & ATTENZIONE

Si consideri un esempio. Mario possiede un solo appartamento a Lecce. Nel 2025 lo ha affittato per 40 giorni, con contratti di durata inferiore a 30 giorni ciascuno, tramite una piattaforma che ha incassato i canoni. La piattaforma ha trasmesso la CU e ha operato la ritenuta del 21%. In una situazione così lineare, la precompilata può agganciare il reddito all'unico fabbricato disponibile. Il controllo resta necessario, ma il rischio di disallineamento è più contenuto.

Il meccanismo si complica quando lo stesso Comune ospita più immobili dello stesso contribuente. A quel punto il sistema non può sempre sapere quale appartamento ha prodotto quel reddito. E, quando non lo sa, non dovrebbe fingere di saperlo.

IL CASO DEI PIÙ IMMOBILI NELLO STESSO COMUNE

Il problema più frequente riguarda i locatori che possiedono due o più unità immobiliari nel medesimo Comune. La CU segnala il reddito da locazione breve, ma l'Agenzia può non disporre di informazioni sufficienti per stabilire quale fabbricato abbia generato quel canone.

In questi casi la precompilata può esporre un ulteriore rigo nella sezione dei fabbricati. Quel rigo riporta i giorni della locazione e l'importo indicato nella CU, ma non contiene rendita catastale e quota di possesso. È una specie di appunto fiscale. Utile, certo. Ma non ancora dichiarazione correttamente compilata.

Il contribuente deve intervenire. Occorre individuare l'immobile effettivamente locato e riportare il reddito nel rigo corretto, oppure completare l'abbinamento secondo le funzioni disponibili nel software di compilazione. Lasciare il dato sospeso significa esporsi a un errore formale, e talvolta sostanziale, perché il reddito potrebbe risultare non coordinato con il fabbricato che lo ha prodotto.

La questione diventa ancora più delicata quando il contribuente ha immobili con rendite molto diverse. Un'abbinamento errato può alterare il confronto tra rendita rivalutata e canone, incidere sui giorni di utilizzo e creare incongruenze nelle informazioni trasmesse all'Amministrazione finanziaria.

CEDOLARE SECCA AL 21% E AL 26%

La disciplina delle locazioni brevi è contenuta nell'art. 4 del D.L. 50/2017. Per i contratti di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche fuori dall'esercizio d'impresa, il reddito può essere assoggettato a cedolare secca. L'imposta sostitutiva resta collegata all'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, ma con regole specifiche per questa categoria di contratti.

Dal 2024, per effetto della legge di bilancio 2024, l'aliquota ordinaria per le locazioni brevi è fissata al 26%. Il contribuente può però applicare il 21% ai redditi riferiti a un solo immobile individuato in dichiarazione. Per gli altri immobili rientranti nella disciplina, l'aliquota resta al 26%.

Nella precompilata il sistema prova a gestire questa doppia aliquota. Quando risultano più immobili utilizzati per locazioni brevi, l'Agenzia può proporre il 21% sull'immobile con il canone più elevato e il 26% sugli altri. È una scelta automatica, non una decisione vincolante. Il contribuente deve verificare se quella ripartizione è corretta e conveniente.

Qui si nasconde un punto che spesso passa sotto traccia. Il 21% non è un diritto diffuso su tutti gli immobili affittati per brevi periodi. Va riferito a un solo immobile. Se il software propone un risultato, il locatore deve comunque controllare se l'immobile scelto sia quello effettivamente da indicare con aliquota ridotta.

SUBLOCATORI E COMODATARI SEGUONO UN'ALTRA STRADA

Non tutti i redditi da locazioni brevi finiscono nel quadro dei fabbricati. Quando il soggetto che concede l'immobile non è proprietario, ma sublocatore o comodatario, il reddito non ha natura fondiaria. In questi casi non si ragiona sulla rendita catastale dell'immobile posseduto, perché manca il possesso del fabbricato.

La CU inviata dall'intermediario deve segnalare questa situazione. Se il locatore non proprietario è correttamente indicato, i corrispettivi vengono trattati come redditi diversi. Nel modello 730 entrano nel quadro D. Nel modello Redditi PF confluiscono nel quadro RL.

La differenza è sostanziale. Il proprietario dichiara un reddito fondiario, ancorato all'immobile. Il sublocatore o il comodatario dichiara un reddito diverso, collegato al contratto e non alla titolarità catastale. Confondere i due piani significa compilare la dichiarazione su una base sbagliata.



PUNTO CHIAVE

Un esempio aiuta. Laura riceve in comodato un appartamento dal padre e lo concede per brevi soggiorni tramite un portale. Il reddito non va trattato come se Laura fosse proprietaria dell'immobile. Se la CU è corretta, quel corrispettivo deve essere gestito tra i redditi diversi, non nel quadro dei fabbricati.

COMPROPRIETÀ E CERTIFICAZIONI SEPARATE

La comproprietà è probabilmente il punto più insidioso. Quando un immobile appartiene a più persone, gli intermediari possono trasmettere CU distinte, una per ciascun locatore. Ogni certificazione riporta solo la quota di corrispettivo attribuita al singolo soggetto.

La precompilata, però, può esporre nella sezione fabbricati solo la quota indicata nella CU del singolo comproprietario. Non sempre mostra il canone complessivo dell'immobile. Questo crea un effetto ottico pericoloso: il contribuente vede un importo e può credere che sia quello da indicare nel rigo del fabbricato con la propria percentuale di possesso.

Il rischio è una doppia riduzione. Prima l'intermediario attribuisce al comproprietario solo la sua quota di canone. Poi il contribuente inserisce quella stessa quota nel rigo dell'immobile, mantenendo la percentuale di possesso al 50%, al 33,33% o ad altra misura. Il reddito imponibile finisce così per essere abbattuto due volte.

PUNTO CHIAVE

Si consideri un appartamento posseduto al 50% da due fratelli. Il canone complessivo da locazioni brevi è pari a € 8.000. L'intermediario invia due CU da € 4.000 ciascuna. Se uno dei fratelli inserisce € 4.000 nel rigo del fabbricato e mantiene il possesso al 50%, il software può tassare solo € 2.000. Il risultato è sbagliato, perché la quota di quel fratello era già stata calcolata a monte.

La soluzione corretta dipende dalla modalità di compilazione del software. In linea generale si può procedere in due modi: indicare il canone complessivo dell'immobile e lasciare che la percentuale di possesso determini la quota imponibile, oppure indicare la quota già attribuita al singolo locatore con percentuale di possesso al 100% per quello specifico rigo di locazione. La scelta va gestita con attenzione, perché non tutti i programmi rappresentano il dato nello stesso modo.

LA TABELLA DEGLI ERRORI PIÙ FREQUENTI

SITUAZIONE	CONTROLLO DA EFFETTUARE
Un solo immobile posseduto nel Comune	Verificare che il reddito da CU sia stato abbinato al fabbricato corretto e che i giorni di locazione siano coerenti.
Più immobili nello stesso Comune	Controllare se il reddito compare in un rigo senza rendita e senza possesso. In tal caso occorre abbinarlo manualmente.
Comproprietà con CU separate	Evitare la doppia riduzione del canone. Va capito se l'importo è già quota del singolo comproprietario o canone complessivo.
Sublocazione o comodato	Verificare che il reddito non sia finito tra i fabbricati. Di norma va gestito nel quadro D del 730 o nel quadro RL del modello Redditi PF.
Più immobili con cedolare secca	Controllare l'attribuzione del 21% a un solo immobile e del 26% agli altri redditi rientranti nella disciplina.

IL RUOLO DELLA CU LOCAZIONI BREVI

La Certificazione Unica è il punto di partenza. Gli intermediari immobiliari e i gestori di portali telematici, quando intervengono nel pagamento o incassano i canoni, devono operare la ritenuta del 21% e trasmettere i dati all'Agenzia delle



Entrate. La ritenuta assume natura di acconto quando il contribuente non opta per la cedolare secca, oppure quando la tassazione effettiva richiede un conguaglio.

La CU dovrebbe contenere le informazioni utili per identificare l'operazione. Nella prassi, però, il dato non sempre basta a chiudere il cerchio. La presenza dei dati catastali, e del CIN quando indicato, migliora la qualità dell'abbinamento. Non lo rende infallibile.

Il punto va detto senza girarci troppo intorno. La dichiarazione precompilata non sostituisce la contabilità personale degli affitti brevi. Il locatore deve conservare il riepilogo delle prenotazioni, i contratti, le ricevute dei portali, le CU e ogni informazione utile a riconciliare canoni, immobili e periodi.

■ QUANDO ACCETTARE LA PRECOMPILATA DIVENTA RISCHIOSO

Accettare la dichiarazione precompilata senza modifiche può sembrare la scelta più comoda. Per le locazioni brevi, però, questa comodità va trattata con prudenza. Il dato proveniente dalla CU può essere corretto nell'importo, ma non ancora correttamente collocato.

Il controllo deve seguire una sequenza semplice. Prima si confrontano le CU con i prospetti dei portali. Poi si verifica se il reddito è fondiario o diverso. Solo dopo si guarda il quadro dichiarativo. Se l'immobile è di proprietà, si ragiona su quadro B o RB. Se il contribuente è sublocatore o comodatario, il controllo passa dal quadro D o RL.

Il secondo passaggio riguarda le aliquote. Per la cedolare secca occorre distinguere il reddito da assoggettare al 21% da quello al 26%. Non basta vedere che il sistema ha compilato un campo. Serve capire quale immobile è stato selezionato e perché.

Infine c'è la verifica delle comproprietà. Qui il contribuente deve domandarsi una cosa precisa: l'importo che sta inserendo è il canone totale o la sua quota? Se la risposta non è chiara, la dichiarazione non è pronta.

■ UN ESEMPIO COMPLETO DI CORREZIONE

Si immagini il caso di Anna, proprietaria di due appartamenti a Firenze. Il primo è abitazione tenuta a disposizione. Il secondo è stato utilizzato per locazioni brevi nel 2025 tramite una piattaforma. La CU riporta € 6.500 di corrispettivi e ritenute per € 1.365.

Nella precompilata Anna trova un rigo aggiuntivo nel quadro B, senza rendita catastale e senza quota di possesso, con indicazione dei giorni e del reddito. Il sistema, non potendo scegliere tra i due immobili situati nello stesso Comune, non ha completato l'abbinamento.

Anna non dovrebbe accettare quel dato così com'è. Deve ricondurre il canone all'appartamento effettivamente locato, verificare i giorni di utilizzo, controllare l'eventuale opzione per la cedolare secca e assicurarsi che la ritenuta subita sia riportata correttamente. Solo dopo la dichiarazione diventa coerente.

La stessa logica vale se l'immobile è in comproprietà. Se Anna possiede il 50% dell'appartamento con il fratello e la CU indica solo € 3.250, occorre evitare che il programma applichi di nuovo il 50%. In quel caso l'errore non nasce dalla CU, ma da come viene usata nella dichiarazione.

■ IL LIMITE DEGLI IMMOBILI E LA QUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITÀ

Gli affitti brevi non possono essere letti solo come una questione di quadro dichiarativo. La normativa fiscale distingue l'attività svolta fuori dall'esercizio d'impresa da quella che, per numero di immobili e organizzazione, assume una veste imprenditoriale.

Per questo, prima ancora di correggere il rigo del 730, è necessario verificare se il contribuente rientra davvero nella disciplina delle locazioni brevi come persona fisica non imprenditore. Quando gli immobili destinati a locazioni brevi superano il limite ammesso dalla normativa vigente, il tema non è più solo l'aliquota della cedolare. Diventa qualificazione del reddito, apertura della partita IVA, regime contabile e corretta esposizione dichiarativa.



Questo è un punto che rischia di sfuggire, perché il precompilato può dare l'impressione che tutto sia comunque gestibile nel perimetro ordinario del 730. Non è così. Il software compila sulla base delle informazioni ricevute, ma non può sostituire la valutazione giuridica dell'attività svolta.

■ COSA DEVE FARE IL LOCATORE PRIMA DELL'INVIO

Il locatore dovrebbe partire da una riconciliazione interna, anche molto semplice. Un prospetto con immobile, codice fiscale dei comproprietari, giorni locati, portale utilizzato, canone lordo, ritenuta subita e CU ricevuta basta spesso a intercettare l'errore prima dell'invio.

Occorre poi confrontare quel prospetto con il quadro dichiarativo. Se il reddito compare in un rigo privo di rendita, non va ignorato. Se la CU riporta solo la quota di un comproprietario, non va trattata come canone totale. Se il locatore non è proprietario, non va cercato a forza un fabbricato a cui agganciare il reddito.

La precompilata, in questo contesto, è un punto di partenza. Non è una certificazione di correttezza. La differenza può sembrare sottile, ma è quella che separa una dichiarazione coerente da un accertamento evitabile.

■ RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI

Il quadro di riferimento parte dall'art. 4 del D.L. 50/2017, che definisce le locazioni brevi come contratti di locazione di immobili abitativi di durata non superiore a 30 giorni, stipulati da persone fisiche fuori dall'esercizio d'impresa, anche tramite intermediari o portali telematici.

Per la cedolare secca resta centrale l'art. 3 del D.Lgs. 23/2011, mentre la legge 213/2023 ha modificato la disciplina delle aliquote per le locazioni brevi, introducendo il 26% come aliquota ordinaria e mantenendo il 21% per un solo immobile individuato dal contribuente.

Le istruzioni dei modelli 730/2026 e Redditi PF 2026 completano il quadro operativo. La regola pratica è questa: redditi fondiari nei quadri dei fabbricati, redditi da sublocazione o comodato nei quadri dei redditi diversi, controllo manuale quando l'abbinamento non è certo.

La vera criticità non è che la precompilata sbaglia sempre. Sarebbe una lettura troppo facile. Il punto è diverso: il sistema può non avere tutti gli elementi per scegliere al posto del contribuente. E quando la scelta riguarda l'immobile, la quota di possesso o l'aliquota della cedolare, l'errore può costare caro.



STUDIO PIZZANO
COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (13/05/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Venticano

STUDIO PIZZANO