

Locazioni brevi ritenuta 21%: come dichiararle nel Redditi PF 2026

SINTESI OPERATIVA

La ritenuta del 21% applicata da Airbnb, Booking o da un'agenzia sui canoni delle locazioni brevi va indicata nel quadro LC del Modello Redditi PF 2026, anche se il proprietario sceglie l'Irpef ordinaria invece della cedolare secca. L'importo si riporta in LC1, colonna 4, in coerenza con la Certificazione unica, e confluisce nel quadro RN, rigo RN33, tra le ritenute che riducono l'Irpef lorda. Con la cedolare si scomputa dall'imposta sostitutiva; con la tassazione ordinaria diventa un credito contro l'imposta personale. Il cambio di regime non fa perdere quanto trattenuto.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Chi affitta casa tramite Airbnb, Booking o un'agenzia si trova ogni anno con una ritenuta del 21% già applicata dall'intermediario, ma il dubbio più comune riguarda cosa succede quando si rinuncia alla cedolare secca a favore della tassazione Irpef ordinaria. La risposta sta nel collegamento tra il quadro LC e il quadro RN del Modello Redditi PF 2026: la ritenuta subita va sempre indicata in LC1 colonna 4, indipendentemente dal regime scelto, e da lì confluisce automaticamente al rigo RN33 tra le ritenute che riducono l'Irpef lorda. Anche chi opta per la tassazione ordinaria, quindi, non perde il credito già maturato tramite l'intermediario: lo recupera semplicemente per una via diversa rispetto a chi resta in cedolare secca.

LE CONDIZIONI PER LA RITENUTA D'ACCONTO

La ritenuta d'acconto sulle locazioni brevi scatta in presenza di due condizioni precise. Serve, anzitutto, un contratto di locazione breve secondo la definizione dell'art. 4 del DL 50/2017: durata non superiore ai 30 giorni, stipulato tra persone fisiche che agiscono fuori dall'esercizio d'impresa, su un immobile a uso abitativo. Serve poi l'intervento di un intermediario, tradizionale oppure online, che incassi il canone o il corrispettivo per conto del proprietario. Quando entrambe le condizioni ricorrono, portali come Booking o Airbnb sono tenuti a operare la ritenuta del 21% a titolo di acconto.

Non conta, ai fini dell'obbligo di ritenuta, quale regime fiscale il contribuente sceglierà poi in dichiarazione. La trattenuta viene applicata comunque, e sarà la dichiarazione a stabilire come utilizzarla. Va inoltre ricordato che dal 2024 l'aliquota della cedolare secca sulle locazioni brevi è del 26% per le unità immobiliari successive alla prima, mentre resta al 21% solo per la singola unità individuata dal contribuente in dichiarazione; la ritenuta operata dall'intermediario, invece, rimane sempre fissa al 21%, indipendentemente dal numero di immobili o dall'aliquota di cedolare eventualmente applicabile.

DOVE INDICARE LA RITENUTA IN DICHIARAZIONE

L'importo trattenuto dall'intermediario è certificato al punto 20 del quadro "Certificazione Redditi – Locazioni brevi" della Certificazione Unica 2026, e va riportato nel quadro LC, rigo LC1, colonna 4 ("Ritenute CU locazioni brevi"). Questo vale a prescindere dal regime scelto, sia che il canone confluisca nel quadro RB come reddito fondiario del proprietario o del titolare di un diritto reale, sia che si tratti di un sublocatore o di un comodatario, che invece dichiarano il provento come reddito diverso nel quadro RL.

CEDOLARE SECCA: LA RITENUTA SI SCOMPUTA DALL'IMPOSTA SOSTITUTIVA

Se il contribuente opta per la cedolare secca, la ritenuta si scomputa direttamente dall'imposta sostitutiva dovuta, esposta in LC1 colonna 3. Quando la ritenuta supera l'imposta sostitutiva, l'eccedenza diventa un credito che confluisce comunque nel quadro RN.

TASSAZIONE ORDINARIA: IL COLLEGAMENTO CON IL QUADRO RN

Il quesito più frequente riguarda proprio chi rinuncia alla cedolare secca. In questo caso l'imposta sostitutiva in LC1 colonna 3 resta pari a zero, ma la ritenuta subita non si perde: va comunque indicata in LC1 colonna 4 e confluisce automaticamente al rigo RN33, tra le "Ritenute totali" che riducono l'Irpef lorda calcolata sul reddito complessivo, incluso quello fondiario esposto nel quadro RB.

In sintesi, occorre indicare il reddito fondiario nel quadro RB, esporre la ritenuta subita nel campo 4 del quadro LC anche se i canoni vengono assoggettati a Irpef ordinaria, e lasciare che il software di compilazione riporti l'importo al rigo RN33.

UN ESEMPIO PRATICO

Si pensi al caso di un proprietario che nel 2025 ha incassato, tramite un portale di prenotazione, canoni per locazioni brevi pari a 9.000 euro, con una ritenuta del 21% trattenuta dall'intermediario pari a 1.890 euro. In dichiarazione il contribuente rinuncia alla cedolare secca perché la sua aliquota marginale Irpef, considerando le altre detrazioni disponibili, risulta più favorevole. Il reddito fondiario confluisce nel quadro RB e concorre alla formazione del reddito complessivo. La ritenuta di 1.890 euro va indicata in LC1 colonna 4 e viene automaticamente scomputata al rigo RN33 dall'Irpef lorda dovuta, riducendo l'importo da versare o generando, se le ritenute superano l'imposta, un credito da utilizzare in compensazione.

TABELLA RIEPILOGATIVA

SITUAZIONE	DOVE VA INDICATA LA RITENUTA
Proprietario/titolare di diritto reale, regime ordinario Irpef	Quadro RB (reddito) + LC1 col. 4 (ritenuta) → RN33
Proprietario, opzione cedolare secca	Quadro RB + LC1 col. 3 (imposta sostitutiva) e col. 4 (ritenuta, a scomputo)
Sublocatore o comodatario	Quadro RL (reddito diverso) + LC1 col. 4 (ritenuta) → RN33

ATTENZIONE ALLA COERENZA CON LA CERTIFICAZIONE UNICA

Un aspetto che vale la pena ricordare: l'omessa indicazione della ritenuta in LC1 non ne compromette necessariamente il riconoscimento, se l'importo risulta comunque dalla Certificazione Unica trasmessa dall'intermediario. Tuttavia, per evitare richieste di chiarimento da parte dell'Agenzia delle Entrate, conviene sempre far coincidere i dati esposti in dichiarazione con quelli della CU 2026, soprattutto quando si passa dalla cedolare secca alla tassazione ordinaria da un anno all'altro.



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 (27/07/2026). 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