



VB NEWS DEL 10.01.2024

NOVITA' 2024 SULLE "LOCAZIONI BREVI"

Tempo di lettura: 1 minuto

Interessati: tutti

Aumento aliquote e ruolo degli intermediari

La legge 213/2023 (la c.d. legge di bilancio 2024) ha modificato il trattamento riservato alle c.d. locazioni brevi assoggettate a tassazione con cedolare secca, prevedendo quanto segue:

- a partire dal 01.01.2024 **l'aliquota viene incrementata dal 21% al 26%**;
- continua ad applicarsi **l'aliquota del 21% limitatamente ad una sola unità** immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi;
- gli intermediari (ovvero i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità da locare) che incasseranno i canoni o che interverranno nel pagamento dei medesimi, in qualità di sostituti d'imposta, saranno tenuti ad operare **una ritenuta del 21%** (non 26%) **a titolo di acconto** (la disciplina previgente stabiliva invece che la ritenuta fosse a titolo di imposta in caso di opzione per la cedolare secca e di acconto in caso di applicazione dell'IRPEF).

Quadro d'insieme

Si rammenta quanto segue:

- le "locazioni brevi" sono i contratti di locazione di immobili ad **uso abitativo** di durata **non superiore a 30 giorni stipulati da persone fisiche** al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa (quindi **senza partita iva**), direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici;
- sono incluse anche le "locazioni brevi" con **fornitura dei servizi di cambio biancheria e di pulizia** dei locali;
- sono assimilati alle locazioni brevi i contratti di sublocazione ed i contratti a titolo oneroso conclusi dal **comodatario**, sempre se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve (durata massima 30 giorni, eventuali servizi accessori, ecc.);
- per espressa previsione normativa, **si presume la natura imprenditoriale (con obbligo di apertura della partita iva)** in caso di destinazione alla locazione breve di **più di 4 "appartamenti"** per ciascun periodo di imposta.



VB NEWS DEL 10.01.2024

Si sintetizza l'attuale stato dell'arte nello schema che segue:

Unità immobil. in locazione breve	Aliquota della cedolare secca
1 solo appartamento	cedolare al 21% (se richiesta nel modello 730/Redditi PF)
da 2 a 4 appartamenti	1 canone al 21% (su richiesta) + gli altri canoni al 26%
5 appartamenti o più	esercizio d'impresa: no cedolare secca

I professionisti dello Studio restano a vostra disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Viotto Battiston & Partners