

STUDIO SILVESTRINI

CONSULENZA TRIBUTARIA E COMMERCIALE

Ai gentili Clienti
Loro sedi

Faenza, 15 gennaio 2024

Oggetto: *modifica della cedolare secca sulle locazioni brevi – novità della Legge di bilancio 2024*

Gentile Cliente,

il comma 63 dell'articolo 1, della Legge di bilancio 2024 **modifica il criterio di tassazione delle locazioni brevi** (ossia quelle di durata non superiore a 30 giorni con servizio al check-in di pulizia e riassetto) prevedendo che **la cedolare secca del 21% è innalzata al 26%** in caso di **destinazione alla locazione breve di più di un appartamento** per ciascun periodo d'imposta.

Si ricorda che la destinazione di una abitazione a locazione breve (comunemente anche chiamata "casa vacanze") prevede la preliminare comunicazione dell'inizio attività al comune in cui è ubicato l'immobile. Con ciò si vuol dire che l'attività di locazione breve è chiaramente individuabile a seguito della predetta comunicazione iniziale o, in caso di cessazione, della comunicazione di chiusura dell'attività.

Peraltro, si fa presente che è in corso di allestimento a cura del Ministero del turismo, una banca dati a cui richiedere il CIN (codice identificativo nazionale). Il predetto codice dovrà essere richiesto per tutte le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Dunque, a seguito della modifica introdotta dalla Legge di Bilancio 2024 il quadro complessivo di riferimento è il seguente:

- **fino a 4 appartamenti locati nell'anno** non occorre l'apertura della partiva Iva. Su tutti gli immobili si applica la nuova cedolare secca del 26% tranne uno, a scelta del contribuente operata in dichiarazione dei redditi, sul quale si continua ad applicare la storica cedolare secca del 21% o, in alternativa il regime ordinario dei redditi diversi;
- **oltre 4 appartamenti locati nell'anno** occorre aprire la partita Iva (codice Ateco 55.20.51 – "Affittacamere per brevi soggiorni, case e appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence") e farsi carico di tutti gli adempimenti relativi (scontrino, fatturazione elettronica, etc.), iscrizione al registro delle imprese, obbligo contributivo Inps. Lo ha previsto l'articolo 1 comma 595 della legge 178/2020 a decorrere dal 2021. Resta il fatto che, ricorrendone i presupposti, l'imprenditore potrà optare per il regime forfetario che riconosce ai fini della determinazione del reddito un abbattimento del 60% degli incassi (in sostanza si tassa solo il 40% degli incassi con l'imposta sostitutiva del 15% o del 5% se start up).

Quindi, **in caso di utilizzo di un solo appartamento** per le locazioni brevi resta applicabile la cedola secca al 21%. **Nel caso in cui vi siano ulteriori immobili adibiti a locazione breve** la scelta del 21% cadrà, ovviamente, sull'immobile che nell'anno ha prodotto il maggior incasso tra tutti.

STUDIO SILVESTRINI

CONSULENZA TRIBUTARIA E COMMERCIALE

Laddove la locazione sia stata procurata da un intermediario (spesso si tratta di piattaforme on line) che ha anche provveduto ad incassare il canone concordato per poi riversarlo al proprietario dell'immobile, trattenendo la propria provvigione, vi è l'obbligo a carico dell'intermediario medesimo di effettuare la ritenuta Irpef del 21% che, a decorrere dal 1° gennaio 2024, è a titolo di acconto. Detta ritenuta è da considerarsi tuttavia a titolo definitivo per l'immobile scelto dal contribuente per la tassazione secca del 21%, salvo che non intenda assoggettare il reddito dell'immobile medesimo alla disciplina dei redditi diversi.

Distinti saluti

Studio Silvestrini