CIRCOLARE N. 14/2024

Pordenone, 11 Gennaio 2024

Ai gentili Clienti

Loro sedi

NUOVA ALIQUOTA PER LA CEDOLARE SECCA

Con la Legge di Bilancio per l'anno 2024 il Legislatore modifica la normativa relativa alla c.d. "*cedolare secca*" sulle locazioni creando di fatto 2 aliquote diversamente applicabili a seconda del numero di appartamenti locati.

Più precisamente le aliquote della cedolare secca, dal 2024, saranno 2:

- il 21% di imposta sostitutiva nel caso di locazione di un solo appartamento;
- il 26% in caso di locazione di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta.

Appare importante ricordare che la cedolare secca, definita anche "*tassa piatta*" si applica in relazione alle locazioni abitative di durata non superiore a 30 giorni, con un massimo di locazioni fino a **4 appartamenti** per ciascun periodo d'imposta, in quanto al superamento di tale soglia l'attività di locazione breve si presume svolta in forma imprenditoriale.

Si propone di seguito una tabella di riepilogo.

Numero di appartamenti locati	Tassazione
1	Cedolare secca 21%
Da 2 a 4	Cedolare secca 26%
Da 5in poi	Attività imprenditoriale che necessita di apertura di partita Iva

Limite dei 30 giorni e obbligo di ritenuta

Occorre anche rammentare che le locazioni brevi sono rappresentate da contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare.

Gli intermediari che intervengono nel pagamento o incassano il prezzo devono effettuare, su tali somme, una ritenuta pari al 21%, da versare tramite modello F24, con il codice tributo "*1919*" e anno di incasso.

Se il beneficiario non opta, in sede di dichiarazione dei redditi, per l'applicazione del regime della cedolare secca, la ritenuta si considera operata a titolo di acconto, altrimenti essa ha carattere di imposta definitiva.

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***

Si può verificare il caso che gli intermediari non siano soggetti italiani, in tal caso l'Amministrazione finanziaria ha chiarito quanto segue:

- soggetti non residenti in possesso di una stabile organizzazione in Italia, adempiono agli obblighi tramite la stabile organizzazione;
- soggetti residenti al di fuori dell'Unione europea, in possesso di una stabile organizzazione nell'Unione Europea, adempiono agli obblighi in argomento tramite la stabile organizzazione;
- soggetti residenti al di fuori dell'Unione Europea, privi di stabile organizzazione in uno Stato UE, ai fini dell'adempimento degli obblighi ed in qualità di responsabili d'imposta, nominano un rappresentante fiscale e, in assenza di nomina dello stesso, i soggetti residenti nel territorio dello Stato che appartengono allo stesso gruppo saranno ritenuti solidalmente responsabili per l'effettuazione e il versamento della ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi relativi;
- soggetti residenti nell'UE, riconosciuti privi di stabile organizzazione in Italia, possano adempiere direttamente agli obblighi in argomento o, in alternativa nominare, quale responsabile d'imposta, un rappresentante fiscale.

Studio Pacella Consulenti Associati

Via Cavallotti n. 24 - 33170 - Pordenone - tel. 0434523920 (r.a.) - Partita I.VA. 01253570939

www.studio-pacella.it ***e-mail: info@studio-pacella.it***