CIRCOLARE N. 43/2024

Pordenone, 27 giugno 2024

Ai gentili Clienti

Loro sedi

INCREMENTO ALIQUOTA CEDOLARE SECCA: IL PUNTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la circolare n. 10/E/2024 del 10 maggio scorso l'Agenzia delle entrate è intervenuta sulla novità introdotta dalla scorsa Legge di Bilancio che ha innalzato l'aliquota per la tassazione degli immobili destinati alle locazioni brevi. Di seguito si riepiloga la disciplina, evidenziando le indicazioni offerte dall'Amministrazione finanziaria, limitatamente agli aspetti di maggiore interesse.

La nuova aliquota della cedolare secca sulle locazioni brevi

Con l'articolo 1, comma 63, della L. 213/2023 il Legislatore ha modificato la normativa relativa alla c.d. "*cedolare secca*" sulle locazioni brevi inasprendo il prelievo qualora il contribuente possieda più immobili destinati a tal fine.

Più precisamente le aliquote della cedolare secca sulle locazioni brevi, dal 2024, sono 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, con riferimento agli immobili successivi rispetto al primo.

Come chiarito dalla circolare n. 10/E/2024, con riguardo ai redditi derivanti dalle locazioni brevi, la nuova disposizione prevede un aumento dell'aliquota dell'imposta sostitutiva nella forma della cedolare secca, ora stabilita nella misura ordinaria del 26% in luogo del 21%, e, contestualmente, riconosce al locatore la facoltà di usufruire dell'aliquota ridotta del 21% relativamente ai redditi riferiti ai contratti di locazione breve stipulati per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente.

L'individuazione di detta unità immobiliare dovrà avvenire nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta d'interesse.

Appare importante ricordare che la disciplina delle locazioni brevi con tassazione cedolare 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% dal secondo
Da 5 in poi	Attività imprenditoriale che necessita di apertura di partita Iva (che coinvolge tutti i fabbricati destinali a locazioni brevi)

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***

Nella circolare n. 10/E/2024 si evidenzia che l'imposta sostitutiva nella misura del 26% è dovuta relativamente ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve maturati *pro rata temporis*, a partire dal 1° gennaio 2024, indipendentemente dalla data di stipula dei predetti contratti e dalla percezione dei canoni.

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%.

L'Agenzia delle entrate evidenzia che l'incremento della tassazione sulle locazioni brevi non impatta sulla ritenuta che è mantenuta nella misura del 21%, prevedendo, nel contempo, che sia operata dagli intermediari a titolo d'acconto, indipendentemente dal regime fiscale adottato dal beneficiario; il contribuente dovrà quindi compilare la dichiarazione dei redditi per dichiarare tali locazioni, eventualmente beneficiando della cedolare secca.

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***