

Locazioni brevi, più pesante il regime opzionale della cedolare secca

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 30 Gennaio 2024

La legge di bilancio 2024 interviene sul regime delle locazioni brevi assoggettate a cedolare secca, introducendo delle novità in materia di aliquota applicabile, ritenuta fiscale e adempimenti degli intermediari.

La [legge di bilancio 2024](#) ha, tra le altre misure, modificato il regime fiscale delle locazioni brevi, soprattutto in tema di applicazione delle imposte sulle locazioni brevi.

Il regime impositivo delle locazioni brevi

Le **locazioni brevi** sono contratti di **locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni in un anno solare**, ivi compresi i casi in cui essi prevedano la prestazione di servizi accessori “*strettamente connessi*” (è il caso della fornitura di biancheria o della pulizia dei locali), stipulati da persone fisiche al di fuori dell’attività d’impresa. In tale ambito sono ricompresi sia i contratti di sublocazione stipulati alle suddette condizioni che configurano una locazione breve, sia i contratti conclusi dal comodatario

riguardanti l’immobile di terzi, sempre se stipulati alle condizioni che configurano una locazione breve.

Non rientrano invece nella categoria in commento né l’attività di bed and breakfast (dove sono prestati servizi aggiuntivi non “*strettamente connessi*” alla disponibilità dell’immobile), **né la locazione breve di più di quattro appartamenti per ciascun periodo di imposta**, in quanto (quest’ultima) viene considerata ex lege attività di impresa. Ciò opportunamente premesso e precisato, veniamo alle modifiche.



Locazioni brevi e cedolare secca

Per i contratti di “*locazione breve*”, e solo per quelli per i quali si sia optato per la cedolare secca (scegliendo quindi di non applicare la tassazione cumulativa ordinaria), **l’aliquota base è quella del 26%, mentre rimane al 21% quella ridotta, la quale è applicabile al reddito derivante da una sola unità immobiliare individuata dal contribuente in dichiarazione dei redditi** (con la compilazione di un apposito campo). Si tratterà, per inciso, di un altro dei (pochi) casi in cui la compilazione di un rigo in dichiarazione avrà valore negoziale e non di mera scienza, con le conseguenze in tema di eventuale dichiarazione integrativa. Si precisa e sottolinea che le modifiche in commento non riguardano l’aliquota ordinaria della cedolare secca, che resta invariata al 21%. In sostanza, **la modifica riguarda il caso in cui il contribuente abbia più immobili locati**; per essi, solo il primo continua a scontare l’aliquota del 21%, mentre gli altri (dal secondo al quarto) sconteranno la nuova maggior aliquota del 26%. Dal quinto in poi si rientra nel regime di impresa per cui il problema della tassazione sostitutiva non si pone. **Nulla è cambiato per quanto attiene i soggetti diversi dalle persone fisiche**, che come noto non possono applicare la cedolare secca; è il caso, tra gli altri, delle società semplici e gli enti non commerciali.

I nuovi obblighi di ritenuta

Ultima novità è disposta nel caso in cui vi siano agenti immobiliari/gestori di portali telematici di intermediazione immobiliare incaricati dell’incasso del canone, che come noto sono tenuti ad operare una ritenuta all’atto del riversamento del corrispettivo al beneficiario. Fino al 31/12/2023 la ritenuta si riteneva operata a titolo di imposta in caso di opzione per la cedolare secca e di acconto in caso di applicazione dell’Irpef. La legge di bilancio 2024 dispone che la stessa **si considera sempre a titolo di acconto**.

NdR: potrebbe interessarti approfondire ulteriormente [il nuovo regime fiscale delle locazioni brevi dopo la Legge di Bilancio per il 2024: clicca qui](#)

Danilo Sciuto Martedì 30 Gennaio 2024