Locazioni brevi: con la cedolare al 26% la convenienza va in crisi

di Lelio Cacciapaglia, Giuseppe Mercurio

Pubblicato il 21 Febbraio 2024

Le nuove norme fiscali sulle locazioni brevi rendono ancora conveniente l'applicazione della cedolare secca che è salita al 26% per il secondo immobile posseduto e locato per brevi periodi? È possibile che l'IRPEF sia più attraente?

La manovra del Governo tesa a **mettere sul mercato degli affitti abitativi** un numero notevole di **immobili nel frattempo dirottati sulle locazioni brevi** sembra, almeno in teoria, pienamente riuscita. Allo stesso tempo la **modifica introdotta dalla Legge di bilancio 2024** è riuscita anche a placare la lobby degli alberghi che lamentavano, rispetto ai concorrenti indiretti costituiti dagli immobili utilizzati per locazioni brevi, un numero consistente di adempimenti e costi a loro imposti per legge. Ebbene, **l'innalzamento al 26% della cedolare secca sugli immobili destinati ad affittacamere o case vacanze** (salvo uno a scelta del contribuente che può restare a cedolare secca del 21%) **rende decisamente meno allettante questa tipologia di impiego di immobili abitativi** rispetto al passato. L'aggravio impositivo dovrebbe indirizzare i proprietari delle case a immetterle nel mercato abitativo che negli ultimi anni ha visto incrementare notevolmente i canoni per via della scarsa disponibilità di immobili. **Concedere in locazione 4+4 o 3+2 il proprio appartamento è certamente meno impegnativo della gestione di una locazione breve** (per quanto ci si possa affidare ad agenzie specializzate); certo, presenta sempre il rischio dell'inquilino moroso ma oramai è quasi la regola che il locatore pretenda la fideiussione bancaria a prima richiesta. Se poi il **canone** è **concordato**, la **cedolare secca del 10%** non si batte. In questo articolo, in considerazione dell'inasprimento della tassazione, proponiamo una **simulazione della alternativa costituita dalla tassazione con le regole dei** *"redditi diversi"*.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

Locazioni brevi: al quinto immobile scatta la partita IVA

Dunque, **fino a 4 immobili destinati nell'anno a locazione breve, non occorre aprire la partita Iva**. **Dal quinto immobile** in poi **scatta su tutti il reddito d'impresa con l'obbligo di aprire la partita Iva**, (**codice 55.20.51 –** *"Affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence"*) e farsi carico di tutti gli **adempimenti relativi** (misuratore fiscale, fatturazione elettronica, etc.), iscrizione al registro delle imprese ed obbligo contributivo Inps commercianti. Se si dovesse optare per il **regime forfetario**, cosa possibile solo se è presumibile che i **ricavi, ragguagliati ad anno, non saranno superiori a 85.000 euro**, la **tassazione** avverrebbe sul **40% dell'incasso** applicando il **15% di imposta sostitutiva Irpef**; in sostanza, a fronte di 100 di canone, l'imposta sostituti

Abbonati per poter continuare a leggere questo articolo

Progettato e realizzato da professionisti, per i professionisti, ogni piano di abbonamento comprende:

- contenuti autorevoli, puntuali, chiari per aiutarti nel tuo lavoro di tutti i giorni
- videoconferenza, per aggiornarti e ottenere crediti formativi
- una serie di prodotti gratuiti, sconti e offerte riservate agli abbonati
- due newsletter giornaliere

A partire da 15€ al mese

Scegli il tuo abbonamento

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D