

La nuova disciplina delle locazioni brevi dal 2024

di [Devis Nucibella](#)

Pubblicato il 12 Agosto 2024

Siamo nella fase più calda della stagione turistica estiva. Proponiamo un ripasso della normativa che riguarda le locazioni brevi a scopo turistico che è entrata in vigore proprio da quest'anno: attenzione a luci e ombre della cedolare secca.

L'art. 1, comma 63, della Legge 213/2023 (*Legge di Bilancio 2024*) ha apportato alcune **modifiche al regime fiscale delle locazioni brevi** (art. 4, DL n. 50/2017), introducendo novità in materia di **aliquota applicabile in caso di opzione per la cedolare secca e di ritenuta applicabile e di adempimenti in presenza di intermediari**. L'Agenzia delle entrate ha fornito istruzioni operative agli uffici sulle sopraggiunte novità.

Locazioni brevi 2024: la nuova aliquota

Con modifica del comma 2 dell'art. 4, DL 50/2027, dal 2024 le aliquote della cedolare secca risultano modificate. In particolare, per i soli contratti di *locazione breve* per i quali si è optato per la cedolare, l'aliquota di base è **incrementata al 26%** (in luogo del 21% applicabile fino al 2023) mentre **rimane ridotta al 21% in relazione ad una sola unità immobiliare individuata dal contribuente in dichiarazione dei redditi**. La modifica non riguarda le locazioni di immobili abitativi diverse da quelle brevi, per le quali continua ad applicarsi l'aliquota ordinaria del 21% (10% in caso di contratti a canone concordato).



Unità immobiliare soggetta ad aliquota ridotta

L'Agenzia conferma ora che l'aumento dell'aliquota al 26% trova applicazione

- soltanto in caso di **locazione di almeno due appartamenti**,
- in quanto ad **un immobile resta applicabile l'aliquota del 21%**.

In presenza di più immobili (da 2 a 4) concessi in locazione breve con applicazione della cedolare secca,

- **spetta al contribuente scegliere** liberamente a quale immobile applicare l'aliquota del 21%
- tale scelta **va effettuata nel mod. 730 o REDDITI** relativo al periodo d'imposta in cui vanno dichiarati i canoni.

La disciplina si applica:

- sia nel caso in cui i contratti siano sti

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