

Cedolare secca su affitti brevi: istruzioni del Fisco

Con la circolare 10/E pubblicata il 10 maggio, l'Agenzia delle Entrate fornisce specifiche istruzioni operative sulle novità in merito agli **affitti brevi**, introdotte dalla Legge di Bilancio 2024.

L'aliquota dell'imposta sostitutiva "cedolare secca" a partire dal **1° gennaio 2024** (data in entrata in vigore della Legge di Bilancio 2024), è stata aumentata **dal 21% al 26%**, ma solo a partire dal secondo immobile concesso in locazione. Il locatore potrà usufruire dell'aliquota ridotta **del 21%** solo relativamente ai redditi dei contratti di locazione breve stipulati per una sola unità immobiliare per ciascun periodo d'imposta, a scelta del contribuente.

Esempio

Il Sig. Bianchi possiede tre appartamenti a Forte dei Marmi che è solito concedere in locazione per brevi periodi. Il canone settimanale è:

- 1° immobile: 800€
- 2° immobile: 1.000€
- 3° immobile: 1.200€

Dato che il terzo immobile ha un canone più elevato il Sig. Bianchi sceglierà di applicare la ritenuta del 21% su tale immobile, mentre sugli altri due applicherà la ritenuta del 26%.

Affitto breve – 1 settimana	Calcolo	Cedolare secca 2024
1° immobile	800€ x 26%	208,00€
2° immobile	1.000€ x 26%	260,00€
3° immobile	1.200€ x 21%	252,00€

Intermediari immobiliari, ritenuta a titolo d'acconto

La presenza di attività d'**intermediazione immobiliare** svolta da soggetti che gestiscono portali telematici, incassino o intervengano nel pagamento dei canoni relativi ai contratti in questione comporta che gli stessi siano tenuti a operare, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del **21%**, da effettuare sempre a titolo d'acconto sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto del pagamento al beneficiario.

Airbnb e intermediari non residenti

Alla luce di quanto successo con il caso Airbnb le nuove disposizioni prevedono che gli intermediari non residenti (UE ed extra – UE) che hanno una stabile organizzazione in Italia

effettuino gli adempimenti tramite la loro stabile organizzazione. La stessa cosa vale per i soggetti extra UE.

Locazione o affitto breve: profili applicativi

Si tratta di contratti di locazione d'immobili a **uso abitativo**, a destinazione residenziale, di durata **non superiore a 30 giorni**, stipulati da **persone fisiche al di fuori dell'esercizio d'attività d'impresa**, direttamente oppure tramite soggetti che esercitano attività d'intermediazione immobiliare, ossia soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di un immobile da locare.

Ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve, previa opzione, si applica l'imposta sostitutiva nella forma della **"Cedolare secca sugli affitti"**.

Grazie per l'attenzione.

Studio & Impresa rimane a Vostra disposizione!



Per info e appuntamenti:

Tel: 011-5619797

Lun – Gio: 9.00 – 13.00 | 14.00 – 18.00

Ven: 9.00 – 13.00